

# **REFERAT Formannskapet 2019-2023 d. 13-09-2023**

**Møtedato** Onsdag d. 13. september 2023 kl. 09:00

**Møtested** Formannskapssalen

## Indholdsfortegnelse

Møtedokumenter.....	3
Godkjenning av protokoll fra formannskapets møte 23.08.23 og 30.08.23.....	70
Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse.....	72
Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger.....	85
Høringsuttalelse – revidering av lokal inntaksforskrift for Agder fylkeskommune.....	97
Atferdsregler etter frilufslovens §15 i Kristiansand - evaluering av ordning med camping på komm	103
Høring av verneforslag for utvidelse av Timenes naturreservat i Kristiansand kommune.....	111
Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Strømme delfelt N1 & N2.....	115
Sak om salg av parkeringshus.....	119

## **Sak .: Møtedokumenter**

### **Vedlegg**

Komplett innkalling Formannskapet (13.09.2023)

Saksliste Formannskapet 13.09.2023



Kristiansand, 01.09.2023

## MØTEINNKALLING TIL FORMANNSKAPET

**Dato:** 13.09.2023 kl. 09.00

**Sted:** Formannskapssalen

**Innkalling gjelder bare medlemmer.** Varamedlemmer møter etter særskilt innkalling.

**Forfall og eventuelle habilitetsspørsmål meldes snarest** til Anne Lise H. Aabø i First Agenda Live <https://app.agendalive.dk> eller til tlf. 98 28 79 38 eller epost [alh@kristiansand-bystyre.no](mailto:alh@kristiansand-bystyre.no)

SAKSKART			Side
<a href="#">105/23</a>	2023000007-89	<u>Formannskapssak:</u> <b>Godkjenning av protokoll fra formannskapets møte 23.08.23 og 30.08.23</b>	3
		<b>Økonomi:</b>	
<a href="#">106/23</a>	2023015429-5	<u>Bystyresak:</u> <b>Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse</b> Nærings- og eierskapsutvalgets innst. 05.09.23	4 16
<a href="#">107/23</a>	2023015429-6	<u>Bystyresak:</u> <b>Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger</b> Nærings- og eierskapsutvalgets innst. 05.09.23	20 31
		<b>Oppvekst:</b>	
<a href="#">108/23</a>	2023017886-2	<u>Formannskapssak:</u> <b>Høringsuttalelse – revidering av lokal inntaksforskrift for Agder fylkeskommune</b>	35
		<b>By- og stedsutvikling:</b>	
<a href="#">109/23</a>	2020107621-35	<u>Formannskapssak:</u> <b>Atferdsregler etter friluftslovens §15 i Kristiansand – evaluering av ordning med camping på kommunale friområder</b> By- og stedsutviklingsutvalgets innst. 31.08.23	40 47

<a href="#">110/23</a>	2023019263-3	Formannskapssak: <b>Høring av verneforslag for utvidelse av Timenes naturreservat i Kristiansand kommune</b> By- og stedsutviklingsutvalgets innst. 31.08.23	48 51
<a href="#">111/23</a>	2022027044-12	Formannskapssak: <b>Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Strømme delfelt N1 &amp; N2</b> Nærings- og eierskapsutvalgets innst. 05.09.23	52 55
<a href="#">112/23</a>	2023012465-4	Bystyresak: <b>Sak om salg av parkeringshus</b> Nærings- og eierskapsutvalgets innst. 05.09.23	56 65

**Møtet vil bli streamet og overføres direkte på kommunens hjemmeside**  
<https://kristiansand.kommunetv.no/>

Jan Oddvar Skisland  
Ordfører  
(sign.)

ORGANISASJON  
Politisk og administrativt sekretariat



Kristiansand  
kommune

Dato 1. september 2023  
Saksnr.: 2023000007-89  
Saksbehandler Anne Lise H Aabø  
Godkjent av Camilla Dunsæd

**Saksgang**  
Formannskapet

**Møtedato**  
13.09.2023

## **Godkjenning av protokoll fra formannskapets møte 23.08.23 og 30.08.23**

Forslag til vedtak

1. Formannskapet godkjenner protokoll fra formannskapets møte 23.08.23.
2. Formannskapet godkjenner protokoll fra formannskapets møte 30.08.23.

Vedlegg:  
Protokoll fra formannskapets møte 23.08.23  
Protokoll fra formannskapets møte 30.08.23

ØKONOMI  
Økonomistyring



Kristiansand  
kommune

Dato 7. august 2023  
Saksnr.: 2023015429-5  
Saksbehandler Kjetil Paulsen  
Godkjent av Brede Skaalerud  
Tone Iglebæk  
Terje Fjellvang  
Camilla Bruno Dunsæd

### Saksgang

Helseutvalget  
Råd for funksjonshemmede  
Nærings- og eierskapsutvalget  
Formannskapet  
Eldrerådet  
Bystyret

### Møtedato

22.08.2023  
04.09.2023  
05.09.2023  
13.09.2023  
14.09.2023  
20.09.2023

## Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse

Forslag til vedtak

[Kristiansand bystyre vedtar å oppheve Kristiansand Boligstiftelse, org. nr. 950 065 141.](#)

### Sammendrag

Den 29. november 2022 ble det vedtatt en endring i lov av 15. juni 2001 nr. 59 om stiftelser (stiftelsesloven). Stiftelsesloven fikk da nytt kapittel 6 A *Opphevelse av boligstiftelser som er opprettet av kommuner*. Endringen trådte i kraft 1. januar 2023. Endringen er tidsbegrenset og gjelder til 31. desember 2028.

Lovendringen gjelder for stiftelser som har til formål å tilby boliger til personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Dersom en slik stiftelse er opprettet av én eller flere kommuner, gir lovendringen kommunen(e) hjemmel til å treffe vedtak om å oppheve stiftelsen, jf. Stiftelsesloven § 55 b jf. § 55 a. Ved opphevelse vil både formuesmassen og gjeldsforpliktelser overføres til oppretterkommunen(e), jf. § 55 e.

Etter kommunedirektørens vurdering omfattes Kristiansand Boligstiftelse (heretter kalt Boligstiftelsen) av lovendringen. Kommunedirektøren er også av den oppfatning at Boligstiftelsen er opprettet av Kristiansand kommune. Opphevelsen vurderes ikke å ha betydning for grunnlovsvernet etter Grunnloven §§ 97, 105 eller 116. Kristiansand kommune har derfor hjemmel til å vedta opphevelse av stiftelsen.

Kommunedirektørens innstilling i saken er at bystyret vedtar å oppheve Boligstiftelsen. Kommunedirektørens innstilling er basert på at den opprinnelige begrunnelsen for opprettelsen av stiftelsen har utspilt sin rolle, at organisering av boliger for

vanskeligstilte i en stiftelse gjør det vanskeligere for kommunen, både politisk og administrativt, å oppnå boligpolitiske mål, og at det økonomisk verken er fordelaktig for kommunen eller leietakerne av boligene.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 Bystyresak B117/1966
- Vedlegg 2 Stiftelsesloven
- Vedlegg 3 Forhåndsvarsel og rapport med vedlegg
- Vedlegg 4 Uttalelse fra styre og ansatt i Boligstiftelsen
- Vedlegg 5 Liste over Boligstiftelsens boliger

## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

#### Bakgrunn for lovendringen

Nærings- og fiskeridepartementet redegjør i Prop.135 L (2021-2022) *Endringer i stiftelsesloven (opphevelse av boligstiftelser opprettet av kommuner)* for bakgrunnen for lovendringen. Kommunedirektøren gjengir hovedpunktene her.

På 60-og 70-tallet opprettet flere kommuner boligstiftelser. Stiftelsene ble tildelt offentlige midler med boligsosialt formål. Boligstiftelsene ble knyttet tett opp mot kommunen som oppretter, og var en integrert del av det kommunale tjenesteapparatet.

En medvirkende årsak til at kommuner opprettet boligstiftelser i siste halvdel av 80-tallet, var at det forelå økonomiske insentiver for kommunene til å skille ut forvaltningen av boliger til vanskeligstilte i en boligstiftelse. I St.prp.nr. 102 (1986–1987) *Vilkår på husbanklån til utleieboliger* ble regjeringens politikk for å skaffe flere utleieboliger til særlig vanskeligstilte grupper, behandlet og vedtatt av Stortinget. Stortinget besluttet at Husbanken skulle ha en forsøksordning med utleielån som fra juli 1987 gjorde fullfinansiering av utleieboliger mulig. Utleielånet var rente- og avdragsfritt i ti år, og deretter var betingelsene som for etableringslån. Utleielån kunne gis til boliger som var eiet av stiftelser, eventuelt kommuner eller organisasjoner med sosial profil. Botiden skulle være begrenset, boligene skulle ha et lite areal (ca. 50 m<sup>2</sup>), og var først og fremst forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet.

Utover på 90-tallet opprettet fortsatt kommuner enkelte boligstiftelser, men denne bruken av stiftelsesformen for boligformål avtok etter hvert mer og mer. Det har i løpet av den senere tid ikke blitt opprettet nye boligstiftelser av kommuner.

Med stiftelsesloven av 2001 ble kravet om et klart skille mellom oppretter og stiftelsen lovfestet. 1980-loven åpnet for at Kongen kunne unnta stiftelser som var opprettet av offentlige organer fra lovens virkeområde. Denne bestemmelsen ble ikke videreført i 2001-loven, og sammen med lovfesting av selvstendighetskravet for stiftelser medførte det at stiftelsenes rolle som redskap for kommunens boligpolitikk ble endret.

En rekke kommuner har erfart at det å levere visse typer kommunale oppgaver gjennom stiftelser i mange tilfeller har vist seg å ha uheldige konsekvenser. Det er blant annet fremholdt at utviklingen i regelverket knyttet til statsstøtte, tildeling av investeringstilskudd fra Husbanken og forsterkning av kommunens boligsosiale arbeid har gjort det mer og mer krevende å drive det boligsosiale arbeidet gjennom en stiftelse. Bruk av stiftelsesformen i seg selv setter rammer for stiftelsens virksomhet, som ikke har vært optimale med tanke på realiseringen av formålet. For flere kommuner har det vist seg at disse rammene fører til at hovedformålet med at kommunen opprettet stiftelsen ikke alltid lar seg realisere, og at stiftelsesformen reduserer det boligsosiale handlingsrommet til kommunen.

Flere kommuner og boligstiftelser opprettet av kommuner har søkt Stiftelsestilsynet om å oppheve stiftelsen og overføre midlene til kommunen. I tilfeller der kommunen har begrunnet søknad om opphevelse med at det er mer hensiktsmessig at kommunen overtar driften, har stiftelsene gjennomgående fått avslag på søknaden både i Stiftelsestilsynet og hos klageinstansen i klageomgangen.

#### Bakgrunn for Kristiansand kommunes valg av stiftelsesmodellen i 1966

Boligstiftelsen ble opprettet 21. september 1966 av Kristiansand kommune. Stiftelsen ble i sin tid opprettet for at kommunen skulle komme i posisjon til å motta statlig tilskudd til etablering av boliger til særskilte grupper. Stiftelsen skulle fungere som et virkemiddel for å ivareta kommunens til enhver tid gjeldene boligpolitiske oppgaver.

Fra saksforberedelsene framkommer det at opprettelsen av Stiftelsen skjedde «i forståelse med Husbanken», og at kommunen «ved å velge formen boligstiftelse ville oppnå samme finansieringsmuligheter i Husbanken som borettslag». Kommunen stilte på sin side full garanti for Stiftelsen overfor Husbanken. Det framgår også at valget av stiftelse som organisasjonsform var motivert av at kommunen skulle ha en «klar rett til å tildele leilighetene».

#### Kristiansand kommunes uttalelser til forslag om lovendring

I Kristiansand kommunes høringssvar til Nærings- og fiskeridepartementet støttet formannskapet departementets forslag om en ny lovhjemmel som gir adgang til at kommunale boligstiftelser kan oppheves, se formannskapssak 118/20 behandlet 16. september 2020<sup>1</sup>.

Kristiansand kommune mente at dersom stiftelsene bringes til opphør og overføres til kommunen vil driften og utleien av boligene fortsette som før, men kommunen vil få mer fleksibilitet med tanke på å tilpasse den totale boligmassen etter dagens behov og på den måten tilby bedre tjenester til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Kristiansand kommune påpekte også at ved omdanning til opphør av en kommunal boligstiftelse må en vurdere formålet ut fra intensjonen bak stiftelsens formål og hvordan gjeldende praksis er for hvem stiftelsen skaffer boliger, og ikke bare en vurdering av ordlyden i formålsangivelsen.

## **Juridisk grunnlag**

### Rettslig utgangspunkt

Stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 a første ledd bestemmer virkeområdet for lovendringen:

«Bestemmelsene i dette kapitlet gjelder for stiftelser som

- a. har til formål å skaffe boliger til personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde egnet bolig, og
- b. er opprettet av én eller flere kommuner.(...)»

Det følger videre av stiftelsesloven § 55 b første ledd første punktum at

«En kommune som har opprettet en stiftelse som nevnt i § 55 a, kan innen 31. desember 2028 treffe vedtak om at stiftelsen skal oppheves med de virkninger som følger av § 55 e.»

Om saksbehandlingen anviser stiftelsesloven § 55 c første og andre ledd følgende:

«Før kommunen treffer vedtak etter § 55 b, skal kommunen utarbeide en rapport om opphevelsen. Rapporten skal minst angi

- a. hvordan kommunen planlegger å bruke eiendelene i stiftelsen
- b. konsekvenser for stiftelsens kreditorer
- c. konsekvenser for ansatte i stiftelsen
- d. hvordan stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser skal overføres til kommunen
- e. plan for gjennomføring av opphevelsen
- f. fordeling av stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser dersom stiftelsen er opprettet av to eller flere kommuner, eller dersom oppretterkommunen har opphørt å eksistere.

<sup>1</sup> [118/20 Høring - opphevelse av boligstiftelser som er opprettet av kommunen](#)

Som vedlegg til rapporten skal følge stiftelsens vedtekter, siste årsregnskap og eventuell årsberetning og revisjonsberetning for stiftelsen. Det samme gjelder mellombalanse for stiftelsen, dersom rapporten utarbeides mer enn seks måneder etter balansedagen for det senest fastsatte årsregnskapet.»

Stiftelsesloven § 55 e lyder slik:

«Når vedtaket om opphevelse er registrert i Stiftelsesregisteret, inntreer følgende virkninger:

- a. stiftelsen er opphevet
- b. stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført til kommunen
- c. andre virkninger som er bestemt i rapporten etter § 55 c.»

Vurdering av vilkåret om stiftelsens formål, jf. § 55 a første ledd bokstav a  
Boligstiftelsen har til formål å eie boliger for leie til Kristiansand kommune eller andre rettssubjekter. (...) Det rettssubjekt som leier boligene av stiftelsen skal leie boligene ut til eldre og funksjonshemmede (vedtektene § 3). Vedlagt følger Boligstiftelsens vedtekter.

Fra stiftelsesdokumentene framkommer det at organisasjonsform er valgt «For at kommunen til enhver tid kan få hånd om tildeling av leilighetene...» Det er med andre ord kommunens retningslinjer for tildeling av boliger som er gjeldende for hvem som kan bo i stiftelsens boliger innenfor kategorien eldre og funksjonshemmede. Kommunens retningslinjer for tildeling av kommunale boliger (vedtatt i helseutvalget 7. juni 2022)<sup>2</sup> viser at det er vanskeligstilte på boligmarkedet som tildeles kommunal bolig.

Kommunedirektøren anser vilkåret i stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 a første ledd bokstav a for oppfylt.

Vurdering av vilkåret om stiftelsens oppretter, jf. § 55 a første ledd bokstav b  
Kristiansand bystyret vedtok i bystyresak 117 i 1966 å opprette Boligstiftelsen. Vedtakspunkt 1 saken lyder:

1. Kristiansand kommune oppretter en boligstiftelse ved navn Kristiansand Boligstiftelse.

Kommunedirektøren anser vilkåret i stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 b første ledd bokstav b for oppfylt.

## Økonomiske konsekvenser

### Fakta

Kristiansand Boligstiftelse har en eiendomsportefølje som består av 554 boenheter fordelt på 33 eiendommer, inkludert 2 boliger som forvaltes på vegne av et legat. Eiendommene er, i forbindelse med eiendomstakseringen for eiendomsskatt, vurdert til en samlet verdi på om lag 943 mill. kr. Kristiansand kommune leier i dag alle boenhetene fra Boligstiftelsen og fremleier disse til leietakere som har søkt om kommunal bolig og fått dette innvilget av kommunen. Andelen boliger som kommunen leier av Boligstiftelsen utgjør 26 prosent av det totale antall boliger kommunen disponerer for utleie.

Gjeldende leieavtale mellom Boligstiftelsen og Kristiansand kommune ble inngått høsten 2022 og gjelder ut 2023. Leieavtalen er vedlegg til saken.

Fra og med 2007 har det vært en leieavtale mellom Boligstiftelsen og Kristiansand Boligselskap KF/Kristiansand kommune. Kristiansand Boligselskap KF ble opprettet med virkning fra 2006, hvor et av formålene med opprettelsen av foretaket var at de kommunalt opprettede boligstiftelsene skulle bringes til opphør, og inngå i

<sup>2</sup> [24/22 Forslag til retningslinjer for tildeling av kommunal bolig](#)

boligporteføljen til Kristiansand Boligselskap KF. Inngåelse av leieavtalen var et skritt på veien for å ha en felles forvaltning, drift, vedlikehold og utleie av boligene som kommunen disponerte. På grunn av Stiftelsestilsynets avslag på å bringe tilsvarende stiftelser til opphør, lyktes ikke kommunen med å oppheve stiftelsen, men praksis med en leieavtale har bestått. De siste årene har leieavtalen hatt en gyldighet på et år av gangen i påvente av avklaringene med arbeidet om endringer i stiftelsesloven.

Leieavtalen som ble inngått for 2023 innebærer at kommunen betaler en årlig leie på 18,87 mill. kr. Kristiansand kommune har ansvaret for, og bærer kostnadene ved, forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommene. Leieprisen skal dekke stiftelsens utgifter til renter, avdrag, forsikring, regnskapsføring, revisjon, lønn til daglig leder, styrehonorar og andre eierkostnader.

I leieavtalen er det inntatt at Boligstiftelsen; *kan dersom det er formålstjenlig velge at enkelteindommer tas ut av denne leieavtalen for å leies ut til annen forvalter. Leieprisen skal i et slikt tilfelle reguleres forholdsmessig.* Boligstiftelsen har ikke benyttet seg av denne muligheten og kommunen leier alle stiftelsens boliger.

#### Vurdering

Boligene som Boligstiftelsen eier har en takstverdi på om lag 943 mill. kr. Dette er verdier som er bygd opp i stiftelsen gjennom overføring fra kommunen ved opprettelsen, kommunale husleiekontrakter, husbanktilskudd og andre offentlige tilskudd. Gjennom det meste av Boligstiftelsens historie har det vært et nært samarbeid med kommunens egen boligforvaltning. Tildeling og forvaltning av boligene har fulgt de samme prinsipper og det har vært liten organisatorisk avstand. Dette må sees i sammenheng med opprinnelsen til Boligstiftelsen, hvor hensikten ikke var et organisatorisk skille i seg selv, men en tilpasning til statlig virkemiddelapparat.

Kommunen fremleier i dag alle boligene som leies av Boligstiftelsen til vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunene har, jf. lov 20. desember 2022 nr. 121 om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet (trer i kraft 1. juli 2023), ansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. I loven defineres vanskeligstilte som «personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og som derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig». Kommunen er ikke forpliktet til å eie boliger for utleie til denne målgruppen, men kommunen har ansvar for å sørge for at personer som oppholder seg i kommunen, og som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, gis bistand. Kommunen har egne retningslinjer for tildeling av kommunal utleiebolig hvor hovedregelen er at boliger leies ut til innbyggere som av sosiale eller helsemessige forhold er vanskeligstilt i dagens boligmarked.

Kommunedirektørens vurdering er at en videreføring av Boligstiftelsen, vil gjøre situasjonen mer utfordrende for både kommunen og de som er de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligstiftelsens formål er ikke tilpasset til de gruppene som det i dag er størst behov for boliger til. Dette gjelder særlig barnefamilier og personer med rus og psykiatrilidelser. Det vil føre til at kommunen må skaffe flere boliger på markedet for å kunne utføre sine lovpålagte oppgaver. Dette vil drive kostnadene oppover og føre til økt husleie for kommunale leietakere. Alternativt at kostnadsøkningen helt eller delvis dekkes av kommunen, og da på bekostning av andre behov for velferdstjenester kommunen skal dekke. Ved en oppløsning av Boligstiftelsen vil kommunen selv få hånd om boligmassen og kan benytte den som i dag, og selv kunne foreta endringer i sammensetningen etter skiftende behov.

Sammenlignet med kommunen vil en boligstiftelse ha svakere økonomiske rammebetingelser. En stiftelse kan ikke søke om investeringstilskudd til bygging av omsorgsboliger fra Husbanken, men har tidligere kunnet søkt om tilskudd og lån til ordinære utleieboliger for vanskeligstilte. Dette forutsetter en tilvisningsavtale med kommunen, jf. Husbankens bestemmelser. Tilskudd til utleieboliger er avvirket i 2023, men midlertidig innført igjen, da som et tiltak til å fremskaffe flere boliger til flyktninger. Dette er en målgruppe som ikke kommer inn under Boligstiftelsens formål.

Bransjeaktører som Boligstiftelsen vil kunne få samme rentebetingelser i Husbanken som kommunen, forutsatt en tilvisningsavtale. For lån i øvrige banker vil en stiftelse, generelt sett, få dårligere lånebetingelser enn kommunen, selv med kommunal garanti.

Ved en opphevelse av Boligstiftelsen vil kommunen overta stiftelsens gjeld. Samtidig vil husleien som kommunen betaler til Boligstiftelsen i dag falle bort. Enkelte mindre kostnader som styrehonorar, revisjon, kontingenter etc. vil opphøre. Besparelsene for slike kostnader ved en opphevelse av Boligstiftelsen er beregnet til ca. 500.000 kr. Det er også grunn til å tro at forsikringspremien vil reduseres fra dagens nivå dersom eierskapet overføres til kommunen.

Boligstiftelsen opplyser at utgifter til renter og avdrag som kommunen overtar er lavere enn det som kommunen betaler i husleie til Boligstiftelsen i dag. Differansen er oppgitt til omtrent 8 mill. kr. Disse midlene kan kommunen ved en opphevelse av Boligstiftelsen bruke til vedlikehold i kommunal regi og vil øke vedlikeholdet i forhold til det som kommunen bruker i dag. Boligstiftelsen opplyser at den selv har utført oppgradering og vedlikehold for disse midlene de seneste årene slik at det ikke vil føre til et økt vedlikehold sett under ett.

Økonomisk vil altså en oppløsning av Boligstiftelsen sannsynligvis føre til:

- Lavere kostnader som følge av at kommunen selv får råderett over boligene. Dette vil redusere behovet for større kjøp av boliger på markedet. I tillegg gir det større fleksibilitet med å tilpasse boligsammensetning til behov.
- Bedre økonomiske rammebetingelser med hensyn til lån og tilskudd ved oppgradering og investering i nye boliger.
- Lavere årlige kostnader for de boligene som i dag leies av Boligstiftelsen, jf. bortfall av enkelte kostnader og lavere utgifter til renter og avdrag.

## Rapport om Boligstiftelsen

### Rettslig utgangspunkt

Det følger av stiftelsesloven § 55 c at før kommunen treffer vedtak om opphevelse, skal kommunen utarbeide en rapport om opphevelsen og forelegge rapporten med vedlegg for styret og ansatte i stiftelsen for uttalelse. Fristen for uttalelse etter første punktum skal være minst fire uker.

### Rapport

Kommunen oversendte rapporten til styret og ansatte i Boligstiftelsen for uttalelse den 7. juni 2023, med frist for å gi uttalelse den 5. juli 2023. Kommunedirektøren mottok uttalelsen fra styret og ansatte den 4. juli 2023.

Under gjennomgår kommunedirektøren innholdet i rapporten sammen med Boligstiftelsens uttalelse til rapporten, jf. § 55 c første og andre ledd. Rapport er vedlagt saksfremlegget.

I sitt høringssvar viser stiftelsene til manglende tilbakemelding fra kommunen på deres henvendelse om videre utvikling av boligmassen. Det etterlyses oversikt over hvilke boliger som bør fases ut, brukes til annet formål, avhendes og behov for tilpasninger/oppgraderinger. Kommunedirektøren vil påpeke at dette er et kontinuerlig arbeid med skiftende behov og prioriteringer. Dagens organisering med ulike eiere vanskeliggjør denne planleggingen, nettopp fordi det er krevende å se behovet i sammenheng og hvilket mulighetsrom hver enkelt eier har til å dekke det behovet.

### Hvordan planlegger kommunen å bruke eiendelene i Boligstiftelsen

Helse og mestring tildeler alle kommunale boliger i dag, uavhengig om disse er i Boligstiftelsens eller kommunens eie. Det er kommunens vedtatte retningslinjer for tildeling av kommunal bolig som da legges til grunn. Ved overføring av eiendelene fra

Boligstiftelsen til kommunen skal disse nyttes til samme formål som i dag – det vil si utleieboliger for de som er vanskeligstilte på boligmarkedet.

Vedlagt følger en liste over Boligstiftelsens boliger.

Boligstiftelsen skriver i sin tilbakemelding at de er bekymret for at det som i dag er trygge boligkomplekser for eldre og funksjonshemmede vil kunne få inn beboere som ikke passer inn i anleggene og som vil kunne påføre dagens beboere en uro og utrygghet. Boligstiftelsen skriver at vedtektene har gitt deres beboere en trygghet for gode og trygge bomiljøer.

Kommunedirektøren viser til at det er mange avveieringer og til dels motstridende hensyn som kommunene må vurdere når en kommunal bolig skal tildeles. Videre er dette et omskiftelig bilde og forhold knyttet til beboere kan endre seg i løpet av leieforholdet. Kommunen må alltid hensynta sammensetning av beboere og det generelle bomiljøet, dette inngår som en del av vurdering når boliger skal tildeles. Det fremgår også av *retningslinjer for tildeling av kommunal bolig* under pkt 3.1 *Prioritering*.

«Hensyn knyttet til sammensetning av beboere og det generelle bomiljøet inngår som en del av vurderingen. Det kan tas hensyn til at noen bomiljøer stiller spesielle krav til sammensetning av beboere.»

I henhold til de samme retningslinjer skal det tilbys oppfølgingstiltak der det er klare holdepunkter for at leietager har behov for dette for å mestre bosituasjonen.

Kommunedirektøren vil likevel ikke underkjenne at det kan oppstå motsetninger mellom leietagere av kommunal bolig eller overfor andre naboer. Det må her påpekes at en stor andel av de aktuelle boligene er i relativt store boligkomplekser med opptil 70 boenheter hvor det er spesielt viktig å hensynta sammensetning av beboere. Det må samtidig nevnes at motsetninger mellom naboer heller ikke er et ukjent fenomen i det ordinære boligmarkedet.

Kommunen er imidlertid forpliktet til å ha et tilbud til alle vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er en del av kommunens samfunnsoppdrag, og en viktig oppgave vi utfører på vegne av fellesskapet.

Som tydeliggjort, senest i Økonomiplan 2023-2026, har kommunen store utfordringer som følge av at nåværende boligmasse ikke i tilstrekkelig grad er tilpasset de innbyggere som kommunen er forpliktet til å hjelpe.

Vedtektene og formålet med Boligstiftelsen reflekterer i dag ikke de utfordringene kommunen står overfor og begrenser dermed handlingsrommet når den kommunale boligmassen skal utvikles og bedre innrettes mot de innbyggere som har krav på bistand fra kommunen.

Boligstiftelsen uttrykker videre en bekymring for at en opphevelse av Boligstiftelsen vil medføre dårligere vedlikehold på stiftelsens eiendommer.

Kommunedirektøren erkjenner at det er et vedlikeholdsetterslep i den boligmassen som kommunen forvalter, og det er en ambisjon om å øke det totale vedlikeholdsbudsjett til disse boligene. Dersom bystyret vedtar å oppheve Boligstiftelsen foreslår kommunedirektøren at det i en overgangsperiode avsettes midler til vedlikehold av Boligstiftelsens boliger på samme nivå som det er i dag. Som Boligstiftelsen skriver i sin tilbakemelding, er det ikke foretatt investeringer i nye boliger i stiftelsen de siste 20 årene. Det betyr at det er en eldre boligmasse som trenger mer vedlikehold på et generelt grunnlag. Arbeidet med boligsosial handlingsplan og kartlegging av behov for boliger framover, vil deretter legge føringer for hvilke boliger som skal prioriteres på sikt.

Over tid er det ønskelig at det er tilstrekkelig med vedlikeholdsmidler til alle boligene som kommunen disponerer. Målet er boligene skal ha en nøktern, men god og forsvarlig standard. Rammene for vedlikeholdet fastsettes av bystyret. Endrede rammer til

vedlikehold kan oppnås med at kommunen har en bedre tilpasset portefølje, det vi si selge uegnede boliger og redusere ledighet, øke inntekten fra utleie av boligene eller øke de kommunale bevilgningene. Ved en opphevelse av Boligstiftelsene vil vedlikeholdet på kort sikt kunne økes med ca. 8 mill. kr i kommunal regi som beskrevet ovenfor.

#### Konsekvenser for stiftelsens kreditorer

Boligstiftelsen har langsiktig gjeld til Husbanken. Ved en opphevelse av Boligstiftelsen vil gjeldsforpliktelsen overføres til Kristiansand kommune. I tillegg har Boligstiftelsen et langsiktig lån til Kristiansand kommune på ca. 2,9 mill. kr.

Boligstiftelsens tilbakemelding er at dette er korrekt beskrevet.

#### Konsekvenser for ansatte i stiftelsen

Boligstiftelsen har selv opplyst til kommunen at det er en ansatt i Boligstiftelsen. Opphør av stiftelsen og overføring av aktiva og passiva til kommunen innebærer at det foreligger en virksomhetsoverdragelse etter arbeidsmiljøloven § 16-1. De ansattes rett til å få sine lønns- og arbeidsvilkår med seg over til kommunen vil i så fall reguleres av reglene i arbeidsmiljøloven kapittel 16.

Stiftelsen skriver i sin tilbakemelding at stiftelsen forventer at dersom Kristiansand kommune velger å legge ned stiftelsen, vil den ansattes lønns- pensjon og arbeidsvilkår bli ivaretatt.

#### Hvordan stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser skal overføres til kommunen

##### *Rettslig utgangspunkt*

Vedtak om opphevelse skal meldes til Stiftelsesregisteret uten ugrunnet opphold, jf. § 55 b andre ledd første punktum. Når Stiftelsestilsynet har fått melding om vedtak om opphevelse skal det prøve om vedtaket er i samsvar med §§ 55 a til 55 c før vedtaket registreres i Stiftelsesregisteret. Dersom Stiftelsestilsynet finner at vedtaket ikke er i samsvar med de nevnte bestemmelsene, skal vedtaket nektes registrert, jf. § 55 d. Når vedtak om opphevelse er registrert i Stiftelsesregisteret, inntretr følgende virkning: Stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført til kommunen, jf. § 55 e bokstav b.

##### *Overføring av eiendeler til kommunen*

Boligstiftelsens egenkapital, i form av kontanter og verdipapirer, vil overføres til kommunen ved opphevelse av stiftelsen.

Boligstiftelsen nevner i sin tilbakemelding at de forutsetter at stiftelsens kapital i form av bankinnskudd på opphevelsestidspunktet skal nyttes til samme formål som i dag, det vil si eldre og funksjonshemmede.

Kommunedirektøren støtter at Boligstiftelsens kapital brukes til formålet. By- og stedsutvikling i samarbeid med Helse og mestring kan utvikle en plan over hvordan midlene best brukes til å vedlikeholde boliger som skal beholdes og nyttes til dagens formål framover i tid.

Hjemmelen til eiendommene eid av Boligstiftelsen overføres til kommunen ved at det utstedes skjøte som tinglyses. Det må i den forbindelse betales tinglygingsgebyr på 585 kroner.

Hovedregelen er at alle må betale dokumentavgift ved tinglysing av dokument som overfører fast eiendom. Stortinget vedtok imidlertid i Stortingsvedtak om særavgifter for 2023 et fritak for dokumentavgift ved overføring av hjemmel til fast eiendom fra kommunal stiftelse til kommune, jf. forskrift 13. desember 2022 nr. 2205 om Dokumentavgift I § 2 første ledd bokstav l. Fritaket trådte i kraft 8. mai 2023, jf. forskrift 4. mai 2023 nr. 669.

##### *Overføring av rettigheter og plikter til kommunen*

Det foreligger ingen kjente rettigheter eller plikter, med unntak for:

- Kjerrheia 15 (Kollen Borettslag). To leiligheter som forvaltes på vegne av Haugland Møller og Nottosens legat.

Boligstiftelsen har ikke kommentert dette punktet, men i praksis er det kommunen som forvalter disse to boligene for legatet allerede i dag siden kommunen leier alle boligene fra Boligstiftelsen. Dette vil kommunen videreføre ved en opphevelse av stiftelsen.

- Pilotprosjekt Steinkleiva 15. Boligstiftelsen er med i et pilotprosjekt om velferdsteknologi i serviceboliger. I4helse ferdigstiller rapport for pilotprosjektet i oktober 2023. Konklusjonen i rapporten vil avklare prosjektets videre forløp.

Boligstiftelsen skriver i sin tilbakemelding at stiftelsens mål er at Kristiansand kommune skal bli en foregangskommune i dette arbeidet, og at andre kommuner i landet kan dra nytte av erfaringene. Stiftelsen har avsatt 10 mill. kr til gjennomføring av prosjektet. Boligstiftelsen ber derfor om at det avsettes nødvendige ressurser i form av personer som kan fullføre prosjektet. Stiftelsen foreslår at dagens styre og ledelse gis mandat til å slutføre prosjektet.

Kommunedirektøren er positive til å finne en løsning for å ferdigstille prosjektet i henhold til de forpliktelser som er inngått. Rapporten som er meldt skal være klar i oktober vil avklare det videre arbeidet i prosjektet, og vil gi nærmere avklaringer om tidsrammen for prosjektet og ressursbehovet. Fra tidspunktet for en eventuell opphevelse av Boligstiftelsen er det naturlig at det er kommunen som viderefører arbeidet med prosjektet.

## **Stiftelse som organisasjon**

Den andelen av boligene som kommunen disponerer og som leies fra boligstiftelsen ligger utenfor kommunens direkte kontroll. En stiftelse har ingen eiere slik som for eksempel et aksjeselskap. Stiftelsen er et selveiende rettssubjekt. Hvis kommunen oppretter en stiftelse følger det av selvstendighetskravet at kommunen ikke lenger har råderett over verdien som er overført til stiftelsen. Bystyret kan derfor ikke utøve direkte styring overfor stiftelsens virksomhet. Den er heller ikke underlagt annen demokratisk kontroll.

Virksomheten rammes inn av stiftelsens formål, som skal komme frem av vedtektene. Det er Stiftelsestilsynet i Førde som fører tilsyn med styrene av stiftelser i Norge. Et styre i en stiftelse kan endre vedtektene, dvs beskrivelsen av stiftelsens formål, forutsatt at dette godkjennes av Stiftelsestilsynet. Kommunen, som oppretter, kan ikke endre vedtektene for en stiftelse.

## **Uttalelse fra rådene (Eldrerådet, Rådet for funksjonshemmede, Studentrådet og Ungdommens bystyre)**

Saken er presentert for Eldrerådet og Råd for funksjonshemmede. Rådene har behandlet saken i sine utvalg og deres vedtak følger saken.

## **Barn og unges interesser**

## **Medvirkning med innbyggere/brukerrepresentanter**

## Klima- og miljøkonsekvenser

Kommunedirektøren vurderer at en opphevelse av Boligstiftelsen ikke vil føre til konsekvenser for klima- og miljø ut over dagens situasjon. Kommunen har i dag et kontraktsmessig ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommene. FDV-ansvaret vil videreføres ved en overføring av eiendommene fra Boligstiftelsen til kommunen, og utføres i henhold til de miljøkrav som gjelder for kommunens øvrige eiendomsforvaltning.

## HMS/Folkehelse

### Vurdering

Kommunedirektørens innstilling i saken er at bystyret vedtar å oppheve Boligstiftelsen. Kommunedirektørens konklusjon er basert på vurdering av følgende historiske, boligsosiale og økonomiske forhold:

- På 60-og 70-tallet opprettet flere kommuner boligstiftelser. Stiftelsene ble tildelt offentlige midler med boligsosialt formål. Boligstiftelsene ble knyttet tett opp mot kommunen som oppretter, og var en integrert del av det kommunale tjenesteapparatet. Kristiansand kommune opprettet Boligstiftelsen i 1966 for å oppnå boligsosiale mål med lavere årlig økonomisk belastning enn hva tilfellet ville vært om kommunen selv skulle erverve og bygge boliger. Med stiftelsesloven av 2001 ble kravet om et klart skille mellom oppretter og stiftelsen lovfestet. Dette medførte at stiftelsenes rolle som redskap for kommunens boligpolitikk ble endret.
- En rekke kommuner har erfart at det å levere visse typer kommunale oppgaver gjennom stiftelser, i mange tilfeller har vist seg å ha uheldige konsekvenser. Det er blant annet fremholdt at utviklingen i regelverket knyttet til statsstøtte, tildeling av investeringstilskudd fra Husbanken og forsterkning av kommunens boligsosiale arbeid, har gjort det mer og mer krevende å drive det boligsosiale arbeidet gjennom en stiftelse. For flere kommuner har det vist seg at disse rammene fører til at hovedformålet med at kommunen opprettet stiftelsen ikke alltid lar seg realisere, og at stiftelsesformen reduserer det boligsosiale handlingsrommet til kommunen.
- Det er Stiftelsestilsynet, og ikke bystyret, som fører tilsyn med stiftelsen. For kommunedirektøren har det derfor vært viktig at en opphevelse av boligstiftelsen vil bidra til å styrke den demokratiske styringen og kontrollen med kommunens boligpolitikk. Kommunale utleieboliger er en viktig del av kommunens boligsosiale arbeid. En tilbakeføring av formuesmassen fra boligstiftelsen til kommunen gir økt handlingsrom for bystyret til å disponere midlene på tjenestebehov i tråd med den demokratiske beslutningsprosessen.
- Hvem som defineres som vanskeligstilte på boligmarkedet er i endring og samsvarer ikke med Boligstiftelsens opprinnelige formål. For at kommunen på best måte skal bistå de som er mest vanskeligstilte på boligmarkedet i dag, vil det være hensiktsmessig å se boligressursene samlet. På den måten vil kommunen bedre kunne tilby riktige boliger ut fra behovet til de som er mest vanskeligstilt på boligmarkedet. En opphevelse av Boligstiftelsen vil også gi større muligheter for å nyttiggjøre Husbankens virkemiddelapparat for hele boligporteføljen.

### Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Kristiansand bystyre vedtar å oppheve Kristiansand Boligstiftelse, org. nr. 950 065 141.



Kristiansand  
kommune

ORGANISASJON  
Politisk sekretariat

## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023015429  
Saksbehandler Kjetil Paulsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Helseutvalget	22.08.2023	28/23
2 Råd for funksjonshemmede	04.09.2023	37/23
3 Nærings- og eierskapsutvalget	05.09.2023	42/23
4 Formannskapet	13.09.2023	106/23
5 Eldrerådet	14.09.2023	57/23
6 Bystyret	20.09.2023	

## OPPHEVELSE AV KRISTIANSSAND BOLIGSTIFTELSE

### NÆRINGS- OG EIERSKAPSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.09.2023 SAK 42/23

#### Nærings- og eierskapsutvalgets innstilling:

1. Bystyret ønsker en bedre organisering av den kommunale boligmassen enn i dag og støtter en nedleggelse av boligstiftelsen.
2. Før nedleggelse finner sted, skal alternative organisasjonsformer utredes – med tanke på å gi beboerne et bedre tilbud enn dagens ordning gir.
3. Utredningen skal spesielt se på om en ny enhet, der eie, forvaltning, vedlikehold, tildelingspraksis og oppfølging av beboerne – gir en tryggere og mer forsvarlig forvaltning for den enkeltes behov.
4. Verdiene i stiftelsene skal i sin helhet tilbakeføres til formålet, og bystyret forventer en betydelig økning av rammene til vedlikehold av boligene i fremtidige budsjetter.
5. Saken skal komme til politisk behandling i 2024.  
(Enst.)

#### Forslag:

AP/H/KRF/MDG fremmet følgende forslag:

- «1. Bystyret ønsker en bedre organisering av den kommunale boligmassen enn i dag og støtter en nedleggelse av boligstiftelsen.
2. Før nedleggelse finner sted, skal alternative organisasjonsformer utredes – med tanke på å gi beboerne et bedre tilbud enn dagens ordning gir.
  3. Utredningen skal spesielt se på om en ny enhet, der eie, forvaltning, vedlikehold, tildelingspraksis og oppfølging av beboerne – gir en tryggere og mer forsvarlig forvaltning for den enkeltes behov.
  4. Verdiene i stiftelsene skal i sin helhet tilbakeføres til formålet, og bystyret forventer en betydelig økning av rammene til vedlikehold av boligene i fremtidige budsjetter.
  5. Saken skal komme til politisk behandling i 2024.»

**Voteringer:**

AP/H/KRF/MDG sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

05.09.2023

ORGANISASJON  
Politisk sekretariat



Kristiansand  
kommune

## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023015429  
Saksbehandler Kjetil Paulsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Helseutvalget	22.08.2023	28/23
2 Råd for funksjonshemmede	04.09.2023	37/23
3 Nærings- og eierskapsutvalget	05.09.2023	42/23
4 Formannskapet	13.09.2023	
5 Eldrerådet	14.09.2023	
6 Bystyret	20.09.2023	

## OPPHEVELSE AV KRISTIANSAND BOLIGSTIFTELSE

### HELSEUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.08.2023 SAK 28/23

#### Helseutvalgets innstilling:

1. Før nedleggelse av stiftelsene finner sted, skal det gjennomføres en utredning av om det skal opprettes et eget boligselskap til å eie, forvalte og vedlikeholde boligene som Kristiansand kommune eier og forvalter i dag, samt de som stiftelsene eier og forvalter i dag.
  2. Sakene om nedleggelse av stiftelsene utsettes fra videre behandling inntil ovennevnte utredning foreligger.
- (9/2)

#### Forslag:

Høyre fremmet følgende forslag:

- «1. Før nedleggelse av stiftelsene finner sted, skal det gjennomføres en utredning av om det skal opprettes et eget boligselskap til å eie, forvalte og vedlikeholde boligene som Kristiansand kommune eier og forvalter i dag, samt de som stiftelsene eier og forvalter i dag.
2. Sakene om nedleggelse av stiftelsene utsettes fra videre behandling inntil ovennevnte utredning foreligger.»

SV fremmet følgende forslag:

«Saken utsettes til boligsosial handlingsplan er ferdigbehandlet for å sikre en grundig vurdering.»

#### Voteringer:

Administrasjonens innstilling falt med 8 mot 3 stemmer (H, KRF)

Høyre sitt forslag ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer (Rødt)

SV sitt forslag falt med 7 mot 4 stemmer (H, PP, SP)

**Protokolltilførsel:**

Rødt ønsker ny gruppebehandling før realitetsbehandling av dagens forslag og ønsker derfor primært at forslagene bare skal følge saken. Om ikke vil Rødt understreke at dette ikke nødvendigvis gjenspeiler partiets endelige mening.

29.08.2023

ØKONOMI  
Økonomistyring



Kristiansand  
kommune

Dato 7. august 2023  
Saksnr.: 2023015429-6  
Saksbehandler Kjetil Paulsen  
Godkjent av Brede Skaalerud  
Tone Iglebæk  
Terje Fjellvang  
Camilla Bruno Dunsæd

### Saksgang

Helseutvalget  
Råd for funksjonshemmede  
Nærings- og eierskapsutvalget  
Formannskapet  
Eldrerådet  
Bystyret

### Møtedato

22.08.2023  
04.09.2023  
05.09.2023  
13.09.2023  
14.09.2023  
20.09.2023

## Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger

Forslag til vedtak

[Kristiansand bystyre vedtar å oppheve Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger org. nr. 959 245 711.](#)

### Sammendrag

Den 29. november 2022 ble det vedtatt en endring i lov av 15. juni 2001 nr. 59 om stiftelser (stiftelsesloven). Stiftelsesloven fikk da nytt kapittel 6 A *Opphevelse av boligstiftelser som er opprettet av kommuner*. Endringen trådte i kraft 1. januar 2023. Endringen er tidsbegrenset og gjelder til 31. desember 2028.

Lovendringen gjelder for stiftelser som har til formål å tilby boliger til personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Dersom en slik stiftelse er opprettet av én eller flere kommuner, gir lovendringen kommunen(e) hjemmel til å treffe vedtak om å oppheve stiftelsen, jf. Stiftelsesloven § 55 b jf. § 55 a. Ved opphevelse vil både formuesmassen og gjeldsforpliktelser overføres til oppretterkommunen(e), jf. § 55 e.

Etter kommunedirektørens vurdering omfattes Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger (heretter kalt Utleiestiftelsen) av lovendringen. Kommunedirektøren er også av den oppfatning at Utleiestiftelsen er opprettet av Kristiansand kommune. Opphevelsen vurderes ikke å ha betydning for grunnlovsvernet etter Grunnloven §§ 97, 105 eller 116. Kristiansand kommune har derfor hjemmel til å vedta opphevelse av stiftelsen.

Kommunedirektørens innstilling i saken er at bystyret vedtar å oppheve Utleiestiftelsen. Kommunedirektørens innstilling er basert på at den opprinnelige begrunnelsen for opprettelsen av stiftelsen har utspilt sin rolle, at organisering av boliger for

vanskeligstilte i en stiftelse gjør det vanskeligere for kommunen, både politisk og administrativt, å oppnå boligpolitiske mål, og at det økonomisk verken er fordelaktig for kommunen eller leietakerne av boligene

Vedlegg:

Vedlegg 1 Bystyresak B183-90

Vedlegg 2 Stiftelsesloven

Vedlegg 3 Forhåndsvarsel og rapport Utleiestiftelsen

Vedlegg 4 Uttalelse fra styre og ansatt i Utleiestiftelsen

Vedlegg 5 Liste over Utleiestiftelsens boliger

## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

#### Bakgrunn for lovendringen

Nærings- og fiskeridepartementet redegjør i Prop.135 L (2021-2022) *Endringer i stiftelsesloven (opphevelse av boligstiftelser opprettet av kommuner)* for bakgrunnen for lovendringen. Kommunedirektøren gjengir hovedpunktene her.

På 60-og 70-tallet opprettet flere kommuner boligstiftelser. Stiftelsene ble tildelt offentlige midler med boligsosialt formål. Boligstiftelsene ble knyttet tett opp mot kommunen som oppretter, og var en integrert del av det kommunale tjenesteapparatet.

En medvirkende årsak til at kommuner opprettet boligstiftelser i sistehalvdel av 80-tallet, var at det forelå økonomiske insentiver for kommunene til å skille ut forvaltningen av boliger til vanskeligstilte i en boligstiftelse. I St.prp.nr. 102 (1986–1987) *Vilkår på husbanklån til utleieboliger* ble regjeringens politikk for å skaffe flere utleieboliger til særlig vanskeligstilte grupper, behandlet og vedtatt av Stortinget. Stortinget besluttet at Husbanken skulle ha en forsøksordning med utleielån som fra juli 1987 gjorde fullfinansiering av utleieboliger mulig. Utleielånet var rente- og avdragsfritt i ti år, og deretter var betingelsene som for etableringslån. Utleielån kunne gis til boliger som var eiet av stiftelser, eventuelt kommuner eller organisasjoner med sosial profil. Botiden skulle være begrenset, boligene skulle ha et lite areal (ca. 50 m<sup>2</sup>), og var først og fremst forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet.

Utover på 90-tallet opprettet fortsatt kommuner enkelte boligstiftelser, men denne bruken av stiftelsesformen for boligformål avtok etter hvert mer og mer. Det har i løpet av den senere tid ikke blitt opprettet nye boligstiftelser av kommuner.

Med stiftelsesloven av 2001 ble kravet om et klart skille mellom oppretter og stiftelsen lovfestet. 1980-loven åpnet for at Kongen kunne unnta stiftelser som var opprettet av offentlige organer fra lovens virkeområde. Denne bestemmelsen ble ikke videreført i 2001-loven, og sammen med lovfesting av selvstendighetskravet for stiftelser medførte det at stiftelsenes rolle som redskap for kommunens boligpolitikk ble endret.

En rekke kommuner har erfart at det å levere visse typer kommunale oppgaver gjennom stiftelser i mange tilfeller har vist seg å ha uheldige konsekvenser. Det er blant annet fremholdt at utviklingen i regelverket knyttet til statsstøtte, tildeling av investeringstilskudd fra Husbanken og forsterkning av kommunens boligsosiale arbeid har gjort det mer og mer krevende å drive det boligsosiale arbeidet gjennom en stiftelse. Bruk av stiftelsesformen i seg selv setter rammer for stiftelsens virksomhet, som ikke har vært optimale med tanke på realiseringen av formålet. For flere kommuner har det vist seg at disse rammene fører til at hovedformålet med at kommunen opprettet stiftelsen ikke alltid lar seg realisere, og at stiftelsesformen reduserer det boligsosiale handlingsrommet til kommunen.

Flere kommuner og boligstiftelser opprettet av kommuner har søkt Stiftelsestilsynet om å oppheve stiftelsen og overføre midlene til kommunen. I tilfeller der kommunen har begrunnet søknad om opphevelse med at det er mer hensiktsmessig at kommunen overtar driften, har stiftelsene gjennomgående fått avslag på søknaden både i Stiftelsestilsynet og hos klageinstansen i klageomgangen.

#### Bakgrunn for Kristiansand kommunes valg av stiftelsesmodellen i 1990

Utleiestiftelsen ble opprettet 26. september 1990 av Kristiansand kommune. I saksframstillingen fremgår det at behovet for boliger til ulike grupper vanskeligstilte ikke er dekket i kommunen, og at søkerlisten for bolig er økende. For å bidra til å dekke behovet for boliger, anbefales det at kommunen bør bygge boliger for søkergruppen, hovedsakelig funksjonshemmede, sosialt vanskeligstilte familier, enslige forsørgere og

etablerende etter institusjonsopphold. I tillegg til gjennomgangsboliger til de flyktninger kommunene vedtar å ta imot.

Stiftelsesformen anbefales som en hensiktsmessig måte å organisere bygging og drift av utleieboligene. *En vil da få styringen med boligene slik at de brukes til de målgruppene de er tiltenkt og gir mulighet for gunstig belåning.*

Fra sakspapirene framgår det tydelig at det er kommunen som har ansvar for å skaffe flere boliger for utleie, men at stiftelsesformen velges på grunn av Husbankens gunstige låneordninger med avdragsfrihet og rentebetingelser. Fra bystyrets vedtak heter det at «*Boligutvalgets medlemmer oppnevnes som stiftelsens styre*» og «*Stiftelsen arbeider innen de økonomiske rammer som hvert år blir bestemt ved vedtak av Kristiansand bystyre*».

#### Kristiansand kommunes uttalelser til forslag om lovendring

I Kristiansand kommunes høringsvar til Nærings- og fiskeridepartementet støttet formannskapet departementets forslag om en ny lovhjemmel som gir adgang til at kommunale boligstiftelser kan oppheves, se formannskapssak 118/20 behandlet 16. september 2020<sup>1</sup>.

Kristiansand kommune mente at dersom stiftelsene bringes til opphør og overføres til kommunen vil driften og utleien av boligene fortsette som før, men kommunen vil få mer fleksibilitet med tanke på å tilpasse den totale boligmassen etter dagens behov og på den måten tilby bedre tjenester til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på Boligmarkedet.

Kristiansand kommune påpekte også at ved omdanning til opphør av en kommunal boligstiftelse må en vurdere formålet ut fra intensjonen bak stiftelsens formål og hvordan gjeldende praksis er for hvem stiftelsen skaffer boliger, og ikke bare en vurdering av ordlyden i formålsangivelsen.

## **Juridisk grunnlag**

### Rettslig utgangspunkt

Stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 a første ledd bestemmer virkeområdet for lovendringen:

«Bestemmelsene i dette kapitlet gjelder for stiftelser som

- a. har til formål å skaffe boliger til personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde egnet bolig, og
- b. er opprettet av én eller flere kommuner.(...)»

Det følger av videre av stiftelsesloven § 55 b første ledd første punktum at

«En kommune som har opprettet en stiftelse som nevnt i § 55 a, kan innen 31. desember 2028 treffe vedtak om at stiftelsen skal oppheves med de virkninger som følger av § 55 e.»

Om saksbehandlingen anviser stiftelsesloven § 55 c første og andre ledd følgende:

«Før kommunen treffer vedtak etter § 55 b, skal kommunen utarbeide en rapport om opphevelsen. Rapporten skal minst angi

- a. hvordan kommunen planlegger å bruke eiendelene i stiftelsen
- b. konsekvenser for stiftelsens kreditorer

<sup>1</sup> [118/20 Høring - opphevelse av boligstiftelser som er opprettet av kommunen](#)

- c. konsekvenser for ansatte i stiftelsen
- d. hvordan stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser skal overføres til kommunen
- e. plan for gjennomføring av opphevelsen
- f. fordeling av stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser dersom stiftelsen er opprettet av to eller flere kommuner, eller dersom oppretterkommunen har opphørt å eksistere.

Som vedlegg til rapporten skal følge stiftelsens vedtekter, siste årsregnskap og eventuell årsberetning og revisjonsberetning for stiftelsen. Det samme gjelder mellombalanse for stiftelsen, dersom rapporten utarbeides mer enn seks måneder etter balansedagen for det senest fastsatte årsregnskapet.»

Stiftelsesloven § 55 e lyder slik:

«Når vedtaket om opphevelse er registrert i Stiftelsesregisteret, inntreer følgende virkninger:

- a. stiftelsen er opphevet
- b. stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført til kommunen
- c. andre virkninger som er bestemt i rapporten etter § 55 c.»

Vurdering av vilkåret om stiftelsens formål, jf. § 55 a første ledd bokstav a  
 Utleiestiftelsen har til formål å eie boliger for leie til Kristiansand kommune eller andre rettssubjekter. (...) Det rettssubjekt som leier boligene av stiftelsen skal leie boligene ut til vanskeligstilte boligsøkende (vedtektene § 3). Vedlagt følger stiftelsens vedtekter.

Fra stiftelsesdokumentene framkommer det at stiftelses-formen anbefales «En (kommunen) vil da få styring med boligene slik at de benyttes til de målgrupper de er tiltenkt»

Kommunedirektøren anser vilkåret i stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 a første ledd bokstav a for oppfylt.

Vurdering av vilkåret om stiftelsens oppretter, jf. § 55 a første ledd bokstav b  
 Kristiansand bystyret vedtok i bystyresak 183/90 i 1990 å opprette Utleiestiftelsen. Vedtakspunkt 1 saken lyder:

1. Kommune oppretter en boligstiftelse med firmanavn Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger.

Kommunedirektøren anser vilkåret i stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 b første ledd bokstav b for oppfylt.

## Økonomiske konsekvenser

### Fakta

Utleiestiftelsen har en eiendomsportefølje som består av 247 boliger. Eiendommene er, i forbindelse med eiendomstakseringen for eiendomsskatt, vurdert til en samlet verdi på om lag 474 mill. kr. Kristiansand kommune leier i dag alle boenhetene fra Utleiestiftelsen og fremleier disse til leietakere som har søkt om kommunal bolig og fått dette innvilget av kommunen. Andelen boliger som kommunen leier av Utleiestiftelsen utgjør 12 prosent av det totale antall boliger kommunen disponerer for utleie.

Gjeldende leieavtale mellom Utleiestiftelsen og Kristiansand kommune ble inngått høsten 2022 og gjelder ut 2023. Leieavtalen er vedlegg til saken.

Fra og med 2007 har det vært en leieavtale mellom Utleiestiftelsen og Kristiansand Boligselskap KF/Kristiansand kommune. Kristiansand Boligselskap KF ble opprettet med virkning fra 2006, hvor et av formålene med opprettelsen av foretaket var at de

kommunalt opprettede boligstiftelsene skulle bringes til opphør, og inngå i boligporteføljen til Kristiansand Boligselskap KF. Inngåelse av leieavtalen var et skritt på veien for å ha en felles forvaltning, drift, vedlikehold og utleie av boligene som kommunen disponerte. På grunn av Stiftelsestilsynets avslag på å bringe tilsvarende stiftelser til opphør, lyktes ikke kommunen med å oppheve stiftelsen, men praksis med en leieavtale har bestått. De siste årene har leieavtalen hatt en gyldighet på et år av gangen i påvente av avklaringene med arbeidet om endringer i stiftelsesloven.

Leieavtalen som ble inngått for 2023 innebærer at kommunen betaler en årlig leie på 8,175 mill. kr. Kristiansand kommune har ansvaret for, og bærer kostnadene ved, forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommene. Leieprisen skal dekke stiftelsens utgifter til renter, avdrag, forsikring, regnskapsføring, revisjon, lønn til daglig leder, styrehonorar og andre eierkostnader.

I leieavtalen er det inntatt at Utleiestiftelsen; *kan dersom det er formålstjenlig velge at enkelteindommer tas ut av denne leieavtalen for å leies ut til annen forvalter. Leieprisen skal i et slikt tilfelle reguleres forholdsmessig.* Utleiestiftelsen har ikke benyttet seg av denne muligheten og kommunen leier alle stiftelsens boliger.

#### Vurdering

Boligene som Utleiestiftelsen eier har en takstverdi på om lag 474 mill. kr. Dette er verdier som er bygd opp i stiftelsen gjennom overføring fra kommunen ved opprettelsen, kommunale husleiekontrakter, husbanktilskudd og andre offentlige tilskudd. Gjennom det meste av Utleiestiftelsens historie har det vært et nært samarbeid med kommunens egen boligforvaltning. Tildeling og forvaltning av boligene har fulgt de samme prinsipper og det har vært liten organisatorisk avstand. Dette må sees i sammenheng med opprinnelsen til Utleiestiftelsen, hvor hensikten ikke var et organisatorisk skille i seg selv, men en tilpasning til statlig virkemiddelapparat.

Kommunen fremleier i dag alle boligene som leies av Utleiestiftelsen til vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunene har, jf. lov 20. desember 2022 nr. 121 om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet (trer i kraft 1. juli 2023), ansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. I loven defineres vanskeligstilte som «personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og som derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig». Kommunen er ikke forpliktet til å eie boliger for utleie til denne målgruppen, men kommunen har ansvar for å sørge for at personer som oppholder seg i kommunen, og som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, gis bistand. Kommunen har egne retningslinjer for tildeling av kommunal utleiebolig hvor hovedregelen er at boliger leies ut til innbyggere som av sosiale eller helsemessige forhold er vanskeligstilt i dagens boligmarked. Retningslinjene ble vedtatt i helseutvalget 7.juni 2022.<sup>2</sup>

Sammenlignet med kommunen vil en boligstiftelse ha svakere økonomiske rammebetingelser. En stiftelse kan ikke søke om investeringstilskudd til bygging av omsorgsboliger fra Husbanken, men har tidligere kunnet søkt om tilskudd og lån til ordinære utleieboliger for vanskeligstilte. Dette forutsetter en tilvisningsavtale med kommunen, jf. Husbankens bestemmelser. Tilskudd til utleieboliger er avvirket i 2023, men midlertidig innført igjen, da som et tiltak til å fremskaffe flere boliger til flyktninger. Bransjeaktører som Utleiestiftelsen vil kunne få samme rentebetingelser i Husbanken som kommunen, forutsatt en tilvisningsavtale. For lån i øvrige banker vil en stiftelse, generelt sett, få dårligere lånebetingelser enn kommunen, selv med kommunal garanti.

Ved en opphevelse av Utleiestiftelsen vil kommunen overta stiftelsens gjeld. Samtidig vil husleien som kommunen betaler til Utleiestiftelsen i dag falle bort. Enkelte mindre kostnader som styrehonorar, revisjon, kontingenter etc. vil opphøre. Besparelsene for slike kostnader ved en opphevelse av Utleiestiftelsen er beregnet til ca. 500.000 kr. Det

<sup>2</sup> [24/22 Forslag til retningslinjer for tildeling av kommunal bolig](#)

er også grunn til å tro at forsikringspremien vil reduseres fra dagens nivå dersom eierskapet overføres til kommunen.

Utleiestiftelsen opplyser at utgifter til renter og avdrag som kommunen overtar er lavere enn det som kommunen betaler i husleie til Utleiestiftelsen i dag. Differansen er oppgitt til omtrent 2 mill. kr. Disse midlene kan kommunen ved en opphevelse av Boligstiftelsen bruke til vedlikehold i kommunal regi og vil øke vedlikeholdet i forhold til det som kommunen bruker i dag. Utleiestiftelsen opplyser at den selv har utført oppgradering og vedlikehold for disse midlene de seneste årene slik at det ikke vil føre til et økt vedlikehold sett under ett.

Økonomisk vil altså en oppløsning av Utleiestiftelsen sannsynligvis føre til:

- Lavere kostnader som følge av at kommunen selv får råderett over boligene. Dette vil redusere behovet for større kjøp av boliger på markedet. I tillegg gir det større fleksibilitet med å tilpasse boligsammensetning til behov.
- Bedre økonomiske rammebetingelser med hensyn til lån og tilskudd ved oppgradering og investering i nye boliger.
- Lavere årlige kostnader for de boligene som i dag leies av Utleiestiftelsen, jf. bortfall av enkelte kostnader og lavere utgifter til renter og avdrag.

## Rapport om Utleiestiftelsen

### Rettslig utgangspunkt

Det følger av stiftelsesloven § 55 c at før kommunen treffer vedtak om opphevelse, skal kommunen utarbeide en rapport om opphevelsen og forelegge rapporten med vedlegg for styret og ansatte i stiftelsen for uttalelse. Fristen for uttalelse etter første punktum skal være minst fire uker.

### Rapport

Kommunen oversendte rapporten til styret og ansatte i Utleiestiftelsen for uttalelse den 7. juni 2023, med frist for å gi uttalelse den 5. juli 2023. Kommunedirektøren mottok uttalelsen fra styret og ansatte den 4. juli 2023.

Under gjennomgår kommunedirektøren innholdet i rapporten sammen med Utleiestiftelsens uttalelse til rapporten, jf. § 55 c første og andre ledd. Rapport er vedlagt saksfremlegget.

I sitt hørings svar viser stiftelsene til manglende tilbakemelding fra kommunen på deres henvendelse om videre utvikling av boligmassen. Det etterlyses oversikt over hvilke boliger som bør fases ut, brukes til annet formål, avhendes og behov for tilpasninger/oppgraderinger. Kommunedirektøren vil påpeke at dette er et kontinuerlig arbeid med skiftende behov og prioriteringer. Dagens organisering med ulike eiere vanskeliggjør denne planleggingen, nettopp fordi det er krevende å se behovet i sammenheng og hvilket mulighetsrom hver enkelt eier har til å dekke det behovet.

### Hvordan planlegger kommunen å bruke eiendelene i Utleiestiftelsen

Helse og mestring tildeler alle kommunale boliger i dag, uavhengig om disse er i Utleiestiftelsens eller kommunens eie. Det er kommunens vedtatte retningslinjer for tildeling av kommunal bolig som da legges til grunn. Ved overføring av eiendelene fra Utleiestiftelsen til kommunen skal disse nyttes til samme formål som i dag – det vil si utleieboliger for de som er vanskeligstilte på boligmarkedet.

Vedlagt følger en liste over Utleiestiftelsens boliger.

Utleiestiftelsen uttrykker en bekymring for at en opphevelse av Utleiestiftelsen vil medføre dårligere vedlikehold på stiftelsens eiendommer.

Kommunedirektøren erkjenner at det er et vedlikeholdsetterslep i den boligmassen som kommunen forvalter, og det er en ambisjon om å øke det totale vedlikeholdsbudsjett til disse boligene. Dersom bystyret vedtar å oppheve Utleiestiftelsen foreslår kommunedirektøren at det i en overgangsperiode avsettes midler til vedlikehold av Utleiestiftelsens boliger på samme nivå som det er i dag. Som Utleiestiftelsen skriver i sin tilbakemelding, er det ikke foretatt investeringer i nye boliger i stiftelsen i perioden 2005 til 2020. Det betyr at det er en eldre boligmasse som trenger mer vedlikehold på et generelt grunnlag. Arbeidet med boligsosial handlingsplan og kartlegging av behov for boliger framover, vil deretter legge føringer for hvilke boliger som skal prioriteres på sikt.

Over tid er det ønskelig at det er tilstrekkelig med vedlikeholdsmidler til alle boligene som kommunen disponerer. Målet er boligene skal ha en nøktern, men god og forsvarlig standard. Rammene for vedlikeholdet fastsettes av bystyret. Endrede rammer til vedlikehold kan oppnås med at kommunen har en bedre tilpasset portefølje, det vi si selge uegnede boliger og redusere ledighet, øke inntekten fra utleie av boligene eller øke de kommunale bevilgningene. Ved en opphevelse av Utleiestiftelsene vil vedlikeholdet på kort sikt kunne økes med ca. 2 mill. kr i kommunal regi som beskrevet ovenfor.

I sin tilbakemelding skriver Utleiestiftelsen at: «Utleiestiftelsen har, i motsetning til kommunen, valgt å la leieboere kjøpe boligene de leier.» Dette har Utleiestiftelsen sett på som en viktig faktor for å skape trygghet for beboerne og ikke minst barn i familien, og Utleiestiftelsen har et ønske om at kommunen fortsetter denne praksisen.

Det er ikke riktig at kommunen ikke gir beboer muligheten til å kjøpe boligen de leier dersom de søker om det. Alle slike søknader vurderes individuelt, men det er forhold som må være avklart for at en kommunalt eid bolig skal kunne selges. Boligen må være seksjonert, og det er ikke alltid tilfellet da kommunen eier mange komplekser. Det er også flere boliger som har tilskudd eller lån fra Husbanken som forutsetter at boligen skal brukes til utleiebolig.

Kommunedirektøren er positiv til at leietakere som søker om å kjøpe boligen de leier skal få anledning til det, dersom forutsetningen for et salg er til stede. I den grad dagens praksis skal endres skal den videreutvikles og forsterkes som et boligsosialt virkemiddel. Dette vil inngå som tema i kommende Boligsosiale handlingsplan.

#### Konsekvenser for stiftelsens kreditorer

Utleiestiftelsen har langsiktig gjeld til Husbanken. Ved en opphevelse av Utleiestiftelsen vil gjeldsforpliktelsen overføres til Kristiansand kommune.

Utleiestiftelsens tilbakemelding er at dette er korrekt beskrevet.

#### Konsekvenser for ansatte i stiftelsen

Utleiestiftelsen har selv opplyst til kommunen at det er en ansatt i Utleiestiftelsen. Opphør av stiftelsen og overføring av aktiva og passiva til kommunen innebærer at det foreligger en virksomhetsoverdragelse etter arbeidsmiljøloven § 16-1. De ansattes rett til å få sine lønns- og arbeidsvilkår med seg over til kommunen vil i så fall reguleres av reglene i arbeidsmiljøloven kapittel 16.

Stiftelsen skriver i sin tilbakemelding at stiftelsen forventer at dersom Kristiansand kommune velger å legge ned stiftelsen, vil den ansattes lønns- pensjon og arbeidsvilkår bli ivaretatt.

#### Hvordan stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser skal overføres til kommunen Rettslig utgangspunkt

Vedtak om opphevelse skal meldes til Stiftelsesregisteret uten ugrunnet opphold, jf. § 55 b andre ledd første punktum. Når Stiftelsestilsynet har fått melding om vedtak om opphevelse skal det prøve om vedtaket er i samsvar med §§ 55 a til 55 c før vedtaket registreres i Stiftelsesregisteret. Dersom Stiftelsestilsynet finner at vedtaket ikke er i samsvar med de nevnte bestemmelsene, skal vedtaket nektes registrert, jf. § 55 d.

Når vedtak om opphevelse er registrert i Stiftelsesregisteret, inntretr følgende virkning: Stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført til kommunen, jf. § 55 e bokstav b.

#### *Overføring av eiendeler til kommunen*

Utleiestiftelsens egenkapital, i form av kontanter og verdipapirer, vil overføres til kommunen ved opphevelse av stiftelsen.

Utleiestiftelsen nevner i sin tilbakemelding at de forutsetter at stiftelsens kapital i form av bankinnskudd på opphevelsetidspunktet skal nyttes til samme formål som i dag, det vil si boliger for vanskeligstilte.

Kommunedirektøren støtter at Utleiestiftelsens kapital brukes til formålet. By- og stedsutvikling i samarbeid med Helse og mestring kan utvikle en plan over hvordan midlene best brukes til å vedlikeholde boliger som skal beholdes og nyttes til dagens formål framover i tid.

Hjemmelen til eiendommene eid av Utleiestiftelsen overføres til kommunen ved at det utstedes skjøte som tinglyses. Det må i den forbindelse betales tinglysningsgebyr på 585 kroner.

Hovedregelen er at alle må betale dokumentavgift ved tinglysing av dokument som overfører fast eiendom. Stortinget vedtok imidlertid i Stortingsvedtak om særavgifter for 2023 et fritak for dokumentavgift ved overføring av hjemmel til fast eiendom fra kommunal stiftelse til kommune, jf. forskrift 13. desember 2022 nr. 2205 om Dokumentavgift I § 2 første ledd bokstav l. Fritaket trådte i kraft 8. mai 2023, jf. forskrift 4. mai 2023 nr. 669.

#### *Overføring av rettigheter og plikter til kommunen*

Det foreligger ingen kjente rettigheter eller plikter.

Utleiestiftelsen gir i sin tilbakemelding opplysninger om to boligkomplekser, Bråvannstien 4-10 og Andøyveien 21 b-i, hvor hjemmelen til eiendommene ikke er overført til Utleiestiftelsen. Det er kun utstedt to generalfullmakter. Hjemmelen til disse to eiendommene vil ikke kunne overføres til kommunen som beskrevet i stiftelsesloven. Det må i tilfellet tinglyses skjøte og det vil påløpe dokumentavgift på 2,5 %, anslått til mellom 1,3 mill. kr og 1,5 mill. kr. Alternativt kan generalfullmakten transporteres til kommunen.

I første omgang mener kommunedirektøren det er hensiktsmessig at generalfullmakten transporteres til kommunen.

## **Stiftelse som organisasjon**

Den andelen av boligene som kommunen disponerer og som leies fra Utleiestiftelsen ligger utenfor kommunens direkte kontroll. En stiftelse har ingen eiere slik som for eksempel et aksjeselskap. Stiftelsen er et selveiende rettssubjekt. Hvis kommunen oppretter en stiftelse følger det av selvstendighetskravet at kommunen ikke lenger har råderett over verdien som er overført til stiftelsen. Bystyret kan derfor ikke utøve direkte styring overfor stiftelsens virksomhet. Den er heller ikke underlagt annen demokratisk kontroll.

Virksomheten rammes inn av stiftelsens formål, som skal komme frem av vedtektene. Det er Stiftelsestilsynet i Førde som fører tilsyn med styrene av stiftelser i Norge. Et styre i en stiftelse kan endre vedtektene, dvs beskrivelsen av stiftelsens formål, forutsatt at dette godkjennes av Stiftelsestilsynet. Kommunen, som oppretter, kan ikke endre vedtektene for en stiftelse.

## **Uttalelse fra rådene (Eldrerådet, Rådet for funksjonshemmede, Studentrådet og Ungdommens bystyre)**

Saken er presentert for Eldrerådet og Råd for funksjonshemmede. Rådene har behandlet saken i sine utvalg og deres vedtak følger saken.

## **Barn og unges interesser**

### **Medvirkning med innbyggere/brukerrepresentanter**

Saken er presentert for Eldrerådet og Råd for funksjonshemmede. Rådene har behandlet saken i sine utvalg og deres vedtak følger saken.

### **Klima- og miljøkonsekvenser**

Kommunedirektøren vurderer at en opphevelse av Utleiestiftelsen ikke vil føre til konsekvenser for klima- og miljø ut over dagens situasjon. Kommunen har i dag et kontraktsmessig ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommene. FDV-ansvaret vil videreføres ved en overføring av eiendommene fra Utleiestiftelsen til kommunen, og utføres i henhold til de miljøkrav som gjelder for kommunens øvrige eiendomsforvaltning.

## **HMS/Folkehelse**

### **Vurdering**

Kommunedirektørens innstilling i saken er at bystyret vedtar å oppheve Utleiestiftelsen. Kommunedirektørens konklusjon er basert på vurdering av følgende historiske, boligsosiale og økonomiske forhold:

- På 60-og 70-tallet opprettet flere kommuner boligstiftelser. Stiftelsene ble tildelt offentlige midler med boligsosialt formål. Boligstiftelsene ble knyttet tett opp mot kommunen som oppretter, og var en integrert del av det kommunale tjenesteapparatet. Kristiansand kommune opprettet Utleiestiftelsen i 1990 for å fremskaffe flere utleieboliger for vanskeligstilte boligsøkende, og samtidig benytte seg av Husbankens gunstige finansieringsordninger. Med stiftelsesloven av 2001 ble kravet om et klart skille mellom oppretter og stiftelsen lovfestet. Dette medførte at stiftelsenes rolle som redskap for kommunens boligpolitikk ble endret.
- En rekke kommuner har erfart at det å levere visse typer kommunale oppgaver gjennom stiftelser, i mange tilfeller har vist seg å ha uheldige konsekvenser. Det er blant annet fremholdt at utviklingen i regelverket knyttet til statsstøtte, tildeling av investeringstilskudd fra Husbanken og forsterkning av kommunens boligsosiale arbeid, har gjort det mer og mer krevende å drive det boligsosiale arbeidet gjennom en stiftelse. For flere kommuner har det vist seg at disse rammene fører til at hovedformålet med at kommunen opprettet stiftelsen ikke alltid lar seg realisere, og at stiftelsesformen reduserer det boligsosiale handlingsrommet til kommunen.
- Det er Stiftelsestilsynet, og ikke bystyret, som fører tilsyn med stiftelsen. For kommunedirektøren har det derfor vært viktig at en opphevelse av Utleiestiftelsen vil bidra til å styrke den demokratiske styringen og kontrollen med kommunens boligpolitikk. Kommunale utleieboliger er en viktig del av kommunens boligsosiale

arbeid. En tilbakeføring av formuesmassen fra Utleiestiftelsen til kommunen gir økt handlingsrom for bystyret til å disponere midlene på tjenestebehov i tråd med den demokratiske beslutningsprosessen.

For at kommunen på best måte skal bistå de som er mest vanskeligstilte på boligmarkedet i dag, vil det være hensiktsmessig å se boligressursene samlet. På den måten vil kommunen bedre kunne tilby riktige boliger ut fra behovet til de som er mest vanskeligstilt på boligmarkedet. En opphevelse av Utleiestiftelsen vil også gi større muligheter for å nyttiggjøre Husbankens virkemiddelapparat for hele boligporteføljen.

### **Konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

Kristiansand bystyre vedtar å oppheve Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger, org. nr. 959 245 711.



Kristiansand  
kommune

ORGANISASJON  
Politisk sekretariat

## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023015429  
Saksbehandler Kjetil Paulsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Helseutvalget	22.08.2023	29/23
2 Råd for funksjonshemmede	04.09.2023	38/23
3 Nærings- og eierskapsutvalget	05.09.2023	41/23
4 Formannskapet	13.09.2023	107/23
5 Eldrerådet	14.09.2023	58/23
6 Bystyret	20.09.2023	

## OPPHEVELSE AV KRISTIANSAND KOMMUNES STIFTELSE FOR UTLIEBOLIGER

### NÆRINGS- OG EIERSKAPSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.09.2023 SAK 41/23

#### Nærings- og eierskapsutvalgets innstilling

1. Bystyret ønsker en bedre organisering av den kommunale boligmassen enn i dag og støtter en nedleggelse av boligstiftelsen.
2. Før nedleggelse finner sted, skal alternative organisasjonsformer utredes – med tanke på å gi beboerne et bedre tilbud enn dagens ordning gir.
3. Utredningen skal spesielt se på om en ny enhet, der eie, forvaltning, vedlikehold, tildelingspraksis og oppfølging av beboerne – gir en tryggere og mer forsvarlig forvaltning for den enkeltes behov.
4. Verdiane i stiftelsene skal i sin helhet tilbakeføres til formålet, og bystyret forventer en betydelig økning av rammene til vedlikehold av boligene i fremtidige budsjetter.
5. Saken skal komme til politisk behandling i 2024.  
(Enst.)

#### Forslag:

AP/H/KRF/MDG fremmet følgende forslag:

- «1. Bystyret ønsker en bedre organisering av den kommunale boligmassen enn i dag og støtter en nedleggelse av boligstiftelsen.
2. Før nedleggelse finner sted, skal alternative organisasjonsformer utredes – med tanke på å gi beboerne et bedre tilbud enn dagens ordning gir.
3. Utredningen skal spesielt se på om en ny enhet, der eie, forvaltning, vedlikehold, tildelingspraksis og oppfølging av beboerne – gir en tryggere og mer forsvarlig forvaltning for den enkeltes behov.
4. Verdiane i stiftelsene skal i sin helhet tilbakeføres til formålet, og bystyret forventer en betydelig økning av rammene til vedlikehold av boligene i fremtidige budsjetter.

5. Saken skal komme til politisk behandling i 2024.»

**Voteringer:**

AP/H/KRF/MDG sitt forslag ble enstemmig vedtatt.

05.09.2023

ORGANISASJON  
Politisk sekretariat



Kristiansand  
kommune

## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023015429  
Saksbehandler Kjetil Paulsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Helseutvalget	22.08.2023	29/23
2 Råd for funksjonshemmede	04.09.2023	38/23
3 Nærings- og eierskapsutvalget	05.09.2023	41/23
4 Formannskapet	13.09.2023	
5 Eldrerådet	14.09.2023	
6 Bystyret	20.09.2023	

## OPPHEVELSE AV KRISTIANSD KOMMUNES STIFTELSE FOR UMLEIEBOLIGER

### HELSEUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 22.08.2023 SAK 29/23

#### Helseutvalgets innstilling:

1. Før nedleggelse av stiftelsene finner sted, skal det gjennomføres en utredning av om det skal opprettes et eget boligselskap til å eie, forvalte og vedlikeholde boligene som Kristiansand kommune eier og forvalter i dag, samt de som stiftelsene eier og forvalter i dag.
  2. Sakene om nedleggelse av stiftelsene utsettes fra videre behandling inntil ovennevnte utredning foreligger.
- (9/2)

#### Forslag:

Høyre fremmet følgende forslag:

- «1. Før nedleggelse av stiftelsene finner sted, skal det gjennomføres en utredning av om det skal opprettes et eget boligselskap til å eie, forvalte og vedlikeholde boligene som Kristiansand kommune eier og forvalter i dag, samt de som stiftelsene eier og forvalter i dag.
2. Sakene om nedleggelse av stiftelsene utsettes fra videre behandling inntil ovennevnte utredning foreligger.»

SV fremmet følgende forslag:

«Saken utsettes til boligsosial handlingsplan er ferdigbehandlet for å sikre en grundig vurdering.»

#### Voteringer:

Administrasjonens innstilling falt med 8 mot 3 stemmer (H, KRF)

Høyre sitt forslag ble vedtatt med 9 mot 2 stemmer (Rødt)

SV sitt forslag falt med 7 mot 4 stemmer (H, PP, SP)

**Protokolltilførsel:**

Rødt ønsker ny gruppebehandling før realitetsbehandling av dagens forslag og ønsker derfor primært at forslagene bare skal følge saken. Om ikke vil Rødt understreke at dette ikke nødvendigvis gjenspeiler partiets endelige mening.

29.08.2023

OPPVEKST STAB  
Oppvekst stab fag og utvikling



Kristiansand  
kommune

Dato 30. august 2023  
Saksnr.: 2023017886-2  
Saksbehandler Eivind Eikeland  
Godkjent av Kristin Eidet Robstad  
Camilla Bruno Dunsæd

**Saksgang**  
Formannskapet

**Møtedato**  
13.09.2023

## Høringsuttalelse – revidering av lokal inntaksforskrift for Agder fylkeskommune

Forslag til vedtak

Kristiansand kommune støtter endringer i § 1, 4, 5, 6, 10, 15, 28 og 29.  
Kristiansand kommune støtter ikke endringer av § 3 og anbefaler at  
nåværende modell 1 - nærskoleprinsippet, bør videreføres

### Sammendrag

Bakgrunn for høringen er at fylkeskommunedirektøren mener det er nødvendig med noen justeringer av inntaksmodellen for å nå målene i Regionplan Agder 2030 og sikre barns beste og økt gjennomføring i videregående skole. For storregionen Kristiansand innebærer det styring av inntak etter geografi.

Kommunedirektøren mener det er viktig å fylle alle skolene i regionen for å gi et tilfredsstillende utbytte og dekke arbeidslivets behov. Kortere reisetid for elevene, at flere søkere får innfridd sitt førsteønske og behov for mindre segregering mellom skoler er gode argumenter for å gjennomføre et geografisk styrt inntak i Kristiansand. Samtidig etterlyser kommunedirektøren en rikere beskrivelse av utfordringsbildet, og en vurdering av om endring i tilbudsstrukturen kan være et tiltak som er bedre egnet for å få flere elever til å søke seg til randskolene enn geografisk styrt inntak gjennom tildeling av postnummerpoeng.

På bakgrunn av innspill fra elever vurderer kommunedirektøren at hensynet til elevenes frie skolevalg og at alle elever i kommunen skal ha like muligheter bør likevel veie tyngst i denne saken, og anbefaler at dagens nærskoleprinsipp der hele Kristiansand kommune er ett inntaksområde videreføres.

Vedlegg:

Høringsuttalelse til lokal inntaksforskrift for Agder fylkeskommune fra ungdommens bystyre

VS\_ Høring - revidering av lokal inntaksforskrift for Agder fylkeskommune

Høringsdokument - revidering av lokal inntaksforskrift for Agder fylkeskommune

Lovspeil - revidert vs gjeldende lokal inntaksforskrift

## Saksutredning

### Om høringen

Kristiansand kommune mottok høringsbrevet 26.06.23 og høringsfristen var 05.09.23. Ettersom skolestart var 17.08.23 var det ikke mulig å hente innspill fra skoler og rekke politisk behandling med denne tidsfristen. Kristiansand kommune har derfor fått utsatt høringsfrist til 14.09.23. Oppvekstutvalget ble orientert i møte 22.08.23.

### Bakgrunn for saken

Nåværende inntaksforskrift ble vedtatt av Fellesnemnda 6.februar 2019 og trådte i kraft fra og med 01.01.2020. Fylkeskommunedirektøren ønsker en revidering av denne, og sender derfor ut forslag til endringer i lokal inntaks- og formidlingsforskrift på høring. Kommunedirektøren har involvert elever, lærere, yrkes- og utdanningsrådgivere og rektorer fra egne ungdomsskoler og PP-tjenesten for å hente innspill til høringssvar.

Lokal inntaks- og formidlingsforskrift er hjemlet i forskrift til opplæringsloven § 6-2 og § 6A-2, hvor det stilles krav til at hver fylkeskommune skal utarbeide egen inntaksforskrift og egen formidlingsforskrift. Det kan velges å samle disse i en forskrift og det er valgt i Agder.

I tråd med den gjeldende lokale forskriftens § 26 (ny § 29) er ikke alle paragrafene gjenstand for høring. Fylkeskommunedirektøren ber om innspill til følgende paragrafer: § 1, 3, 4, 5, 6, 10, 15, 28 og 29. Disse er enten nye paragrafer eller det er gjort vesentlige endringer fra gjeldende forskrift.

For å nå målene i Regionplan Agder 2030 og sikre barns beste og økt gjennomføring i videregående skole, mener fylkeskommunedirektøren at det er nødvendig med noen justeringer av inntaksmodellen for storregionen Kristiansand som innebærer styring av inntak etter geografi og utdanningsprogram.

### Utredning og konsekvenser

§ 1, 4, 5, 6, 10, 15, 28 og 29 er enten nye paragrafer eller har små endringer som følge av ny opplæringslov.

8 av 16 ungdomsskolene har gitt innspill til Kristiansand kommunes høringssvar, og elevene på 10. trinn har vært involvert og fått sagt sin mening. Innspillene er i all hovedsak knyttet til § 3 *Agder fylkeskommune har inntak etter nærskoleprinsippet/geografisk styrt inntak*.

Nærskoleprinsippet i Agder har, siden det ble innført i 2020 ivaretatt de overordnede målene i Regionplan Agder 2030, og sikret barns beste og økt gjennomføring i videregående skole på en god måte. Nærskolemodellen sikrer også opprettholdelse av flere skoletilbud spredt i Agder, noe som også er av stor betydning for å dekke arbeidslivets behov i de ulike regionene.

Fylkeskommunedirektøren skriver i høringsdokumentet at nærskoleprinsippet etter dagens modell, fungerer best i de regionene som ikke har flere skoler som tilbyr samme utdanningsprogram. I Kristiansandsregionen har vi fem skoler hvor flere har overlappende tilbud. Vi har de tre sentrumsskolene Tangen videregående skole, Kristiansand Katedralskole Gimle og Kvadraturen videregående skole og randskolene Søgne videregående skole og Vågsbygd videregående skole. Mange søker seg til

sentrumsskolene på bekostning av randsskolene. Dette fører til noen uheldige konsekvenser i storregionen Kristiansand som lang reisetid, at færre søkere får innfridd sitt førsteønske og en segregering mellom skoler.

Kommunedirektøren mener at beskrivelsen av utfordringsbildet er gjenkjennelig, og er enig i at vi er avhengige av å fylle alle skolene i regionen for å gi et tilfredsstillende utbytte og dekke arbeidslivets behov.

I arbeidet med justering av nærskolemodellen, har fylkeskommunedirektøren vurdert tre ulike modeller:

#### Modell 1: Nåværende modell – nærskoleprinsippet

Modellen ivaretar retten til fritt skolevalg for alle elever i Kristiansand kommune. De fleste elevene er opptatt av å fritt kunne velge hvilken skole de skal gå på, og 7 av 8 skoler har i sine innspill til kommunedirektøren derfor støttet denne modellen.

Modellen opprettholder et søkemønster som fører til segregering mellom sentrumsskolene og randsskolene.

I høringsdokumentet pekes det på at modellen fører til at det er elever med lavest karakterpoeng som oftest får lang reisetid. Kommunedirektøren savner en rikere beskrivelse av problemsstillingen, blant annet en beskrivelse av hvor mange elever dette gjelder.

Videre pekes det i høringsdokumentet på at modellen fører til at elever velger et yrkesfaglig utdanningsprogram for så å gå videre til vg3 påbygg for å få studiekompetanse i stedet for å gå ut i lære. Elevene opptar da verdifulle skole- og praksisplasser som de ikke nødvendigvis får brukt for i videre utdanning. Kommunedirektøren savner en rikere beskrivelse av denne problemstillingen, og en vurdering av om utfordringen kan løses gjennom å dimensjonere utdanningstilbudet annerledes i stedet for å ha styrt geografisk inntak.

#### Modell 2: Nærskoleprinsipp med unntak for Kristiansand kommune

Modellen innebærer styring av inntak etter geografi og utdanningsprogram og gir ikke elever i Kristiansand kommune mulighet til fritt skolevalg.

Modellen vil føre til kortere reisetid for elevene, at flere søkere får innfridd sitt førsteønske og bidra til mindre segregering mellom skoler. Et flertall av elevene fra Ve skole støtter denne modellen.

Elever fra Vågsbygd har i sine innspill fortalt at de ikke opplever Søgne videregående som en nærskole, men at sentrumsskolene er nærmere. Det er også et paradoks at elever fra Vågsbygd får nærskolepoeng til Søgne vgs., mens elever fra Søgne og Songdalen ikke får nærskolepoeng til Vågsbygd vgs.

Elever fra Finsland har også gitt innspill på at de opplever sentrumsskolene som sine nærskoler. Det er kortere reisetid til sentrum enn det er til Søgne for disse elevene. Elever fra Tinnheia og Hellemyr har gitt innspill på at inndelingen ikke gir dem samme muligheter til å gå på KKG som andre elever som går på Grim skole. Elevene reagerer på at inndelingen går på tvers av viktige strukturer i nærmiljøet som vennskap, foreldrenettverk og organiserte fritidstilbud.

Yrkes- og utdanningsrådgivere ved flere skoler uttrykker bekymring for at modellen kan føre til at mange elever vil søke seg til den skolen de ønsker å gå på, i stedet for det utdanningsprogrammet de ønsker, og at det vil øke sjansen for at flere dropper ut.

### Modell 3: Nærskoleprinsipp med to regioner i Kristiansand kommune

Modellen vil i likhet med modell 2 føre til kortere reisetid for elevene, at flere søkere får innfridd sitt førsteønske og bidra til mindre segregering mellom skoler. Modellen innebærer styring av inntak etter geografi og gir ikke alle elever i Kristiansand kommune mulighet til fritt skolevalg.

Elever i Vågsbygd har gitt innspill på at det er unaturlig at elever fra Andøya, Voie, Bråvann og Flekkerøy hører til både region vest og øst, mens de resterende områdene i Vågsbygd bare hører til region vest. Inndelingen går på tvers av viktige strukturer i nærmiljøet som vennskap, foreldrenettverk og organiserte fritidstilbud. I likhet med modell 2 vil elever fra Tinnheia og Hellemyr ikke få samme muligheter som andre elever som går på Grim skole.

Bekymringen yrkes- og utdanningsrådgivere uttrykker for at modell 2 kan føre til at mange elever vil søke seg til den skolen de ønsker å gå på, i stedet for det utdanningsprogrammet de ønsker, gjelder også for modell 3.

### **Uttalelse fra ungdommens bystyre**

Ungdommens bystyre diskuterte høringsforslaget i sitt møte 22. august. De synes ikke noen av modellene er gode nok til både å ta vare på skolenes behov for å fylle sine plasser og elevenes behov for å ha et fritt valg, men har motvillig falt ned på at de støtter modell 2 (jf. vedlegg).

### **Barn og unges interesser**

Elevene på 10. trinn på ungdomsskolene har vært involvert i å gi tilbakemeldinger, og 8 av 16 skoler har gitt innspill til høringssvaret. Et klart flertall støtter modell 1: *Nåværende modell* – nærskoleprinsippet, på bakgrunn av at de vil ha rett til fritt skolevalg. Kommunedirektøren vil likevel bemerke at slik situasjonen er i dag, er det ofte elever med lavest grunnskolepoeng som ikke kommer inn på nærskolen og som får lang reisevei, og det kan tenkes at denne minoritetens stemme ikke har kommet tydelig fram i innspillene fra skolene.

Elevene løfter fram at det er mange elever ved skolene som har et ønske om å bli del av et nytt miljø og få nye impulser etter fullført grunnskole. For mange vil det å gå på videregående skole sentralt i Kristiansand være et første steg. Elevene fra tidligere Søgne og Songdalen kommune er særlig opptatt av dette. En endring i inntakskriften vil frata elevene denne muligheten.

Miljøskifte og mulighet til å etablere nye venner er viktig for mange elever. Noen elever frykter at utenforskap, intriger og låste konflikter skal følge med over i videregående skole, dersom de må fortsette å gå på en skole i sitt nærmiljø.

Flere elever er også opptatt av at alle innbyggere i Kristiansand kommune skal ha like rettigheter, og elever sier at de selv ikke har valgt hvor de bor. Elevene fra tidligere Søgne og Songdalen kommune er særlig opptatt av dette.

## **Klima og miljøhensyn**

Modell 2 og 3 vil føre til kortere reisevei, mindre transport og lavere klimautslipp.

## **Vurdering**

Kommunedirektøren vurderer at endringer i § 1, 4, 5, 6, 10, 15, 28 og 29 inneholder mindre språklige justeringer eller er nødvendige som følge av ny opplæringslov.

Kommunedirektøren vurderer at det i forslaget til endring av § 3 er gode argumenter for å gjennomføre et geografisk styrt inntak i Kristiansand etter modell 2 og 3. Hensynet til elevenes frie skolevalg og at alle elever i kommunen skal ha like muligheter bør likevel veie tyngst.

Fylkeskommunedirektøren skriver i høringsdokumentet at nærskoleprinsippet etter dagens modell, fungerer best i de regionene som ikke har flere skoler som tilbyr samme utdanningsprogram. Ettersom det i Kristiansandsregionen er fem skoler hvor flere har overlappende tilbud, vurderer kommunedirektøren at å endre på tilbudsstrukturen kan være et tiltak som er bedre egnet for å få flere elever til å søke seg til randskolene enn geografisk styrt inntak gjennom tildeling av postnummerpoeng.

## **Konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

Kommunedirektøren støtter endringer i § 1, 4, 5, 6, 10, 15, 28 og 29.

Kommunedirektøren støtter ikke endringer av § 3 og anbefaler at nåværende modell 1 - nærskoleprinsippet, bør videreføres.

PARKVESENET  
Landbruk og friluftsliv



Kristiansand  
kommune

Dato 9. august 2023  
Saksnr.: 2020107621-35  
Saksbehandler Trond Johanson  
Godkjent av Aase Margrethe Hørsdal  
Tone Iglebæk  
Camilla Bruno Dunsæd

### Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget  
Formannskapet

### Møtedato

31.08.2023  
13.09.2023

## Atferdsregler etter friluftslovens §15 i Kristiansand - evaluering av ordning med camping på kommunale friområder

Forslag til vedtak

[Formannskapet sender forslag til reviderte regler for camping på kommunale friområder på høring.](#)

### Sammendrag

I forbindelse med politisk behandling av atferdsregler etter friluftsloven 28.04.2021 ble det fattet vedtak om at Bystyret er positive til utvidet mulighet for camping på kommunale friområder, men ønsket ordningen evaluert etter 2 år.

Etter snaue 3 sesonger med den nye ordningen er det erfart en del utfordringer knyttet til åpning for camping på kommunale friområder, særlig i bolignære og mye brukte områder. Parkvesenet får gjentakende tilbakemeldinger på at områder brukes som campingplasser, ofte av tilreisende turister. Denne bruken fortrenger allmennhetens og lokalmiljøets bruk av bolignære friområder.

Atferdsregler etter friluftsloven er en lokal forskrift etter friluftslovens §15 og endring betinger høring og politisk vedtak i formannskapet som en endringsforskrift.

Kommunedirektøren anbefaler at ordningen med utvidet mulighet for camping på kommunale friområder revideres og foreslår at campingrestriksjoner på enkelte friområder sendes på høring.

## Bakgrunn for saken

I forbindelse med bystyrets behandling av atferdsregler etter friluftsloven 28.04.2021 ble det fattet vedtak om at Bystyret er positive til utvidet mulighet for camping på kommunale friområder, men ønsket ordningen evaluert etter 2 år.

På disse områdene har det siden 2021 vært tillatt med telting hele året, men med begrensning i skolens sommerferie. Begrensningen har vært at telting ikke har vært tillatt i tidsrommet 09.00 – 20.00. (Før 2021 var det ikke tillatt å campe i disse områdene).

Etter snaue 3 sesonger med den nye ordningen er det erfart en del negative konsekvenser med åpning for camping på kommunale friområder, særlig i bolignære og mye brukte områder. Parkvesenet får gjentakende tilbakemeldinger på at områder brukes som campingplasser, ofte av tilreisende turister. Denne bruken fortrenger allmenhetens og lokalmiljøets bruk av bolignære friområder. Campingen medfører ofte utfordringer knyttet til slitasje og forsøpling da områdene ikke er opparbeidet for denne bruken. Det er spesielt områdene Paradisbukta ved Fagerholt, Topdalsstø, Fuglevik-Sømstranda, nedre deler av Baneheia og Odderøya hvor det har vært mange negative tilbakemeldinger på denne utvidede bruken.

Paradisbukta står det ofte opp til 15 telt, som heller ikke tas ned på dagtid, selv om det er tydelige infotavler på stedet som beskriver reglene på norsk og engelsk.

Ulempene med camping i bolignære friområder og mye brukte områder er at camping fortrenger ordinær bruk av viktige områder for nærmiljøet. Plenarealer er fylt opp med telt, partytelt og campingtilbehør som utelukker lek, rekreasjon og opphold for nærmiljøets brukere.

Camping på disse områdene medfører også en overbelastning på områdenes toalettkapasitet og renovasjonsfasiliteter. Ikke alle områder har toalett fasiliteter som gir konsekvenser i busker og kratt.



*Fotos fra Paradisbukta ved Fagerholt fredag formiddag 04.08.2023.*



*Telting i Baneheia, juni 2021*



*Paradisbukta ved Fagerholt, august 2023*

Ordningen med at telt og utstyr skal tas bort i skoleferien i tidsrommet 09.00 – 20.00 respekteres ikke. Parkvesenets driftsavdeling påpeker reglene overfor camperne. Noen steder blir dette imøtekommet og camperne lover å fjerne telt, men ikke alltid. Teltene kommer ofte raskt opp igjen etter at driftsavdelingen har forlatt stedet.

Camperne er frustrerte over kompliserte regler i forhold til når teltet kan stå oppslått og når det må fjernes gjennom døgnet. Vi opplever også at teltstengene legges ned slik at teltet ikke står oppreist og publikum mener de ha retter seg etter reglene.

Parkvesenet har ikke kapasitet til å være på alle områdene hver dag for å påse at regelverket overholdes, slik at det ofte er telt i friluftsområdene. Parkvesenets driftsavdeling har arbeidstid fra kl. 07.00 – 14.30 og det er ikke mulig innenfor ordinær arbeidstid å sjekke at telt ikke er slått opp før kl. 20.00.

For å få forutsigbare regler som er mulig å overholde må det vurderes om begrensningen i døgnet må fjernes og camping bare være tillatt på de områdene som tåler denne bruken, dvs. ikke på bolignære og mye brukte friområder.



*Rester etter camping i Baneheia, juli 2023*



*Rester etter camping i Baneheia, juli 2023*



*Opprydding etter camping i Baneheia, juli 2023*



*Rester etter camping i Baneheia, juli 2023*



*Camping på Odderøya, juni 2023*

Atferdsreglene er vedtatt som lokal forskrift etter friluftslovens §15. Endring i forskriften må høres og vedtas av formannskapet før de kan tre i kraft.

Med bakgrunn i 3 sesongers erfaring anbefaler kommunedirektøren at det høres forslag til endringsforskrift hvor camping på følgende områder ikke tillates (hele året):

- Baneheia
- Hamresanden friområde
- Bystranda
- Bertesbukta/Marviga/Roligheden
- Odderøya
- Galgebergtangen
- Storenes
- Sjøstrand (Møvigstranda og Karibukta)
- Sømstranda
- Fuglevikstranda
- Topdalsstø
- Jegersberg
- Helleviga/Romsviga
- Lauviga
- Langeviga
- Torvesanden
- Paradis v/Fagerholt
- Kvarenes og Buane

Det vil fortsatt være mulig å telte i kommunens utmark, inkludert Bymarka og Skråstadheia som tidligere.

Etter høring fremmes forslag til reviderte campingregler for sluttbehandling i formannskapet.

## **Konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

Formannskapet sender forslag til reviderte regler for camping på kommunale friområder på høring.

Vedlegg:

Forslag til reviderte campingrestriksjoner

Forskrift om atferdsregler etter friluftslovens § 15, Kristiansand kommune

Protokoll bystyret, 28042021



Kristiansand  
kommune

ORGANISASJON  
Politisk sekretariat

## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2020107621  
Saksbehandler Trond Johanson

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	31.08.2023	153/23
2 Formannskapet	13.09.2023	109/23

## ATFERDSREGLER ETTER FRILUFTSLOVENS §15 I KRISTIANSAND - EVALUERING AV ORDNING MED CAMPING PÅ KOMMUNALE FRIOMRÅDER

---

**BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 31.08.2023  
SAK 153/23**

### **By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:**

Formannskapet sender forslag til reviderte regler for camping på kommunale friområder på høring.  
(Enst.)

04.09.2023

PARKVESENET  
Landbruk og friluftsliv



Kristiansand  
kommune

Dato 7. august 2023  
Saksnr.: 2023019263-3  
Saksbehandler Trond Johanson  
Godkjent av Aase Margrethe Hørsdal  
Tone Iglebæk  
Camilla Bruno Dunsæd

### Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget  
Formannskapet

### Møtedato

31.08.2023  
13.09.2023

## Høring av verneforslag for utvidelse av Timenes naturreservat i Kristiansand kommune

Forslag til vedtak

1. Formannskapet er positiv til utvidelse av Timenes naturreservat
2. Formannskapet anmoder om at avgrensningen justeres i vest slik at portal til VA-tunell ikke innlemmes i naturreservatet

Statsforvalteren i Agder har sendt på høring forslag til verneplan for opprettelse/utvidelse av 12 naturreservater i Agder. For Kristiansand sin del omfattes forslaget utvidelse av Timenes naturreservat.

Utvidelsen av Nedre Timenes er en mindre utvidelse av eksisterende verneområde. Utvidelsen innebærer en grensejustering nordvest i eksisterende naturreservat, og vil bidra til en bedre arrondering av verneområdet. Utvidelsesområdet har vernekvaliteter som bygger opp under de eksisterende verneverdiene som knytter seg til gammel eikeskog.

Ordningen omfattes av ordningen med frivillig vern, dvs. grunneier er positiv til utvidelsen av verneområdet.

Utvidelse er ikke i konflikt med annen arealbruk i området dersom avgrensningen endres i vest slik at portal til VA-tunell ikke berøres.

## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

Viser til mottatte høring på utvidelse av Timenes naturreservat i Kristiansand kommune.

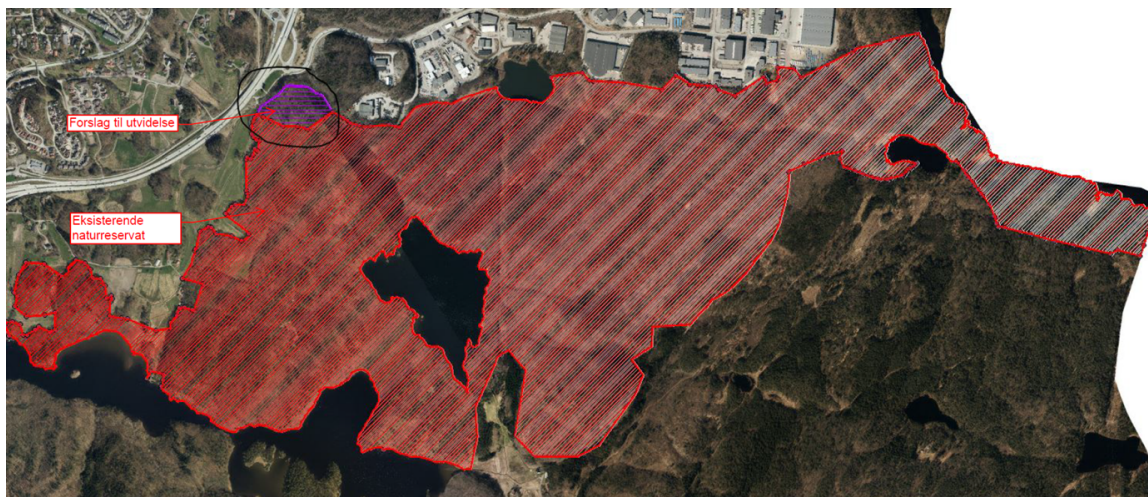
Dette er en mindre utvidelse på 23.974 m<sup>2</sup> av eksisterende verneområde som er på 2.249 dekar.

Utvidelsen innebærer en grensejustering nordvest i eksisterende naturreservat, og vil bidra til en bedre arrondering av verneområdet.

Utvidelsesområdet har vernekvalliteter som bygger opp under de eksisterende verneverdiene som knytter seg til gammel eikeskog.

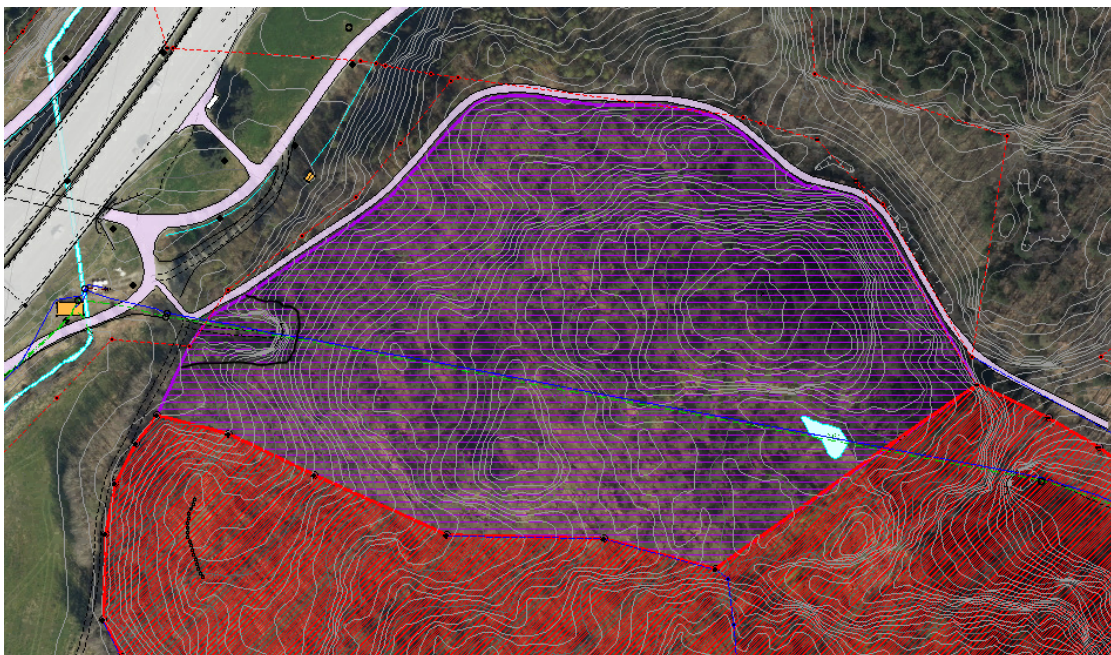
Verdivurderingen oppgis å ta utgangspunkt i en rekke kriterier som områdets urørthet, forekomst av død ved og gamle trær, treslagsvariasjon, rikhet, arrondering og forekomster av sjeldne og trua arter.

Kristiansand kommune er positiv til utvidelsen som er på høring. Dette vil bidra til nasjonalt mål om økt vern av natur.



*Oversikt over Timenes naturreservat og foreslått utvidelse i nord-vest*

Det er eksisterende VA-anlegg i området som søkes utvidet. Disse ligger i tunell gjennom området. Tunellportalen er i vest. Her er det gjort terrenginngrep i form av sprengningsarbeider. Kristiansand kommune foreslår at selve tunellportalen tas ut av verneforslaget og at ny grense følger svart linje påtegnet illustrasjonen under. Eksisterende trase for VA-anlegg er vist i utsnittet under med blå og grønn stiplet linje.



Overikt over utvidelse av Timenes naturreservat. Eksisterende VA-ledninger er vist med blå og grønn stiplet linje. Svart heltrukken linje er Kristiansand kommunes forslag til endret vernegrense slik at tunellportalen til VA-ledninger ikke inngår i naturreservatet.

Vi legger til grunn at utvidelsen ikke er til hinder for drift og vedlikehold av kommunal vann- og spillvannsledning med tilhørende anlegg som ligger i verneområdet. Dette løses ved at eksisterende vernebestemmelser for naturreservatet som ivaretar dette også vil gjelde for utvidelsen.

#### Forholdet til kommunale planer

Området ligger i LNF-områder i gjeldende kommuneplan. Arealformålet er samme i forslag til ny kommuneplan.

Berørt areal er omfattet av reguleringsplan for Sørlandsparken, Plan-id 893 med reguleringsformål henholdsvis friluftsområde og friområde. Utvidelse av verneområdet er ikke i konflikt med planens arealformål.

Området i Nedre Timenes ligger innenfor området Drangsvann-Nygård som er kategorisert som et svært viktig friluftslivsområde i temakartet for «Regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2014-2029». Området ligger også i tilknytning til kartlagt stinett i øst.

Forslag til utvidelse av verneområdet berører ikke Nygårdsveien som er en mye brukt turvei.

Statens vegvesen uttaler at foreslåtte utvidelse er ikke i konflikt med E18.

### **Konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

1. Formannskapet er positiv til utvidelse av Timenes naturreservat
2. Formannskapet anbefaler at avgrensningen justeres i vest slik at portal til VA-tunell ikke innlemmes i naturreservatet

Vedlegg:

Høringsbrev

Oversikt Timenes naturreservat med forslag til utvidelse

Oversiktskart over eksisterende naturreservat

ORGANISASJON  
Politisk sekretariat



Kristiansand  
kommune

## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023019263  
Saksbehandler Trond Johanson

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	31.08.2023	154/23
2 Formannskapet	13.09.2023	110/23

## HØRING AV VERNEFORSLAG FOR UTVIDELSE AV TIMENES NATURRESERVAT I KRISTIANSAND KOMMUNE

---

### BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 31.08.2023 SAK 154/23

#### By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:

1. Formannskapet er positiv til utvidelse av Timenes naturreservat
2. Formannskapet anmoder om at avgrensningen justeres i vest slik at portal til VA-tunell ikke innlemmes i naturreservatet (Enst.)

04.09.2023

BY- OG STEDSUTVIKLING  
By- og stedsutvikling utbyggingsstab



Kristiansand  
kommune

Dato 18. august 2023  
Saksnr.: 2022027044-12  
Saksbehandler Kay Christian Jørgensen  
Godkjent av Harald Eiolf Karlsen  
Tone Iglebæk  
Camilla Bruno Dunsæd

### Saksgang

Nærings- og eierskapsutvalget  
Formannskapet

### Møtedato

05.09.2023  
13.09.2023

## Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Strømme delfelt N1 & N2

Forslag til vedtak

[Forslag til utbyggingsavtale for Strømme delfelt N1 & N2, datert 21.03.2023 vedtas.](#)

### Sammendrag

Planområdet ligger på Strømme, nord for Liane Ringvei. Oasen Skole Strømme er midlertidig etablert her.

I vestre del av området er det regulert tomt til tjenesteyting og her bygges Oasen Skole. Østre del av planområdet foreslås en reguleringsplan som åpner for to alternative utbygginger. Det kan etableres enten boligformål eller sykehjem/omsorgssenter/barnehage.

Detaljreguleringen ble vedtatt 17.11.2021 og det ble startet opp forhandlinger om utbyggingsavtale august 2022. Avtaleforslaget ble framforhandlet etter at plan for området ble vedtatt.

Utbygger er ansvarlig for at arealer innenfor angitt utbyggingsområde skal planlegges og opparbeides i samsvar med vedtatt plan. Utbyggingsområdet vil i hovedsak bygges ut i 2 trinn, vestre del med Oasen skole bygges ut først, deretter området BKB1 mot øst med sykehjem, omsorgssenter, barnehage eller boliger. Utbyggingsavtalen knytter de 2 ulike områdenes rekkefølgebestemmelser til ferdigstillellesdatoer med tilhørende garantistillelse.

Utbygger har rekkefølgekrav til to områder utenfor planområdet.

- 1.Oppgradering av kvartalslekeplass på eiendom gnr/bnr 61/550 ved Ronatoppen.
- 2.Oppgradering av ledningsstrek inn mot pumpestasjon i Søylekilen og etablering av nød volum på samme pumpestasjon.

Utbygger betaler bidrag til kommunen for pkt.1 og utbygger gjennomfører selv innen angitt frist (01.06.2024) tiltaket i pkt. 2. Forutsetningene er avklart med ingeniørvesenet og parkvesenet.

Vedlegg:

Signert utbyggingsavtale N1+N2  
Kjøpsavtale kommunen N2  
Kjøpsavtale tilleggsareal

## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

Planområdet ligger på Strømme, nord for Liane Ringvei. Oasen Skole Strømme er nå midlertidig etablert her. I vestre del av området reguleres tomt for Oasen Skole Strømme. Det er planlagt oppstart av skole høsten 2023

Østre del av planområdet er regulert til kombinert formål som gir mulighet for etablering av to alternative utbygginger. Det kan etableres enten boligformål eller sykehjem/omsorgssenter/barnehage.

Plankartet for den østre delen gir en fleksibilitet gjennom kombinert formål. Men framtidig utbygging her er ivare tatt på en akseptabel måte ved at situasjonsplaner er knyttet opp i bestemmelser. Funksjoner og bruk for begge alternativer vil ikke gi naboer vesentlige negative konsekvenser. Utbyggingsavtalen krav til bidrag til oppgradering av kvartalslek utenfor området knyttes opp til å gjelde etablering av alternativet boliger i området BKB1.

Vestre del med Oasen skole Strømme vil bli opparbeidet først.

Området inngår i en tidligere soneplan for utvikling av Søm, Strømme/Korsvik området med en rammeplan fra 1977, forhold tilkommet i ny regulering (Strømme delfelt N1 og N2 17.11.2021) danner grunnlag for utarbeidelse av utbyggingsavtale for planområdet.

Forhandling om utbyggingsavtale ble innledet høsten 2022, avtaleforslaget er framforhandlet i tråd med vedtatt reguleringsplan og vedtatt utbyggingspolitikk.

### Utbyggingspolitikk

Kommunens vedtatte utbyggingspolitikk er lagt til grunn for drøftelsene og avtalen som er framforhandlet. Utbygger er gjort kjent med sin forpliktelse til å sikre seg rettigheter til de arealene som skal bygges ut eller er nødvendig for utbyggingen. Kristiansand kommune har inngått egen avtale med utbygger, denne ligger ved saken.

Kristiansand kommune opprettholder gjennom avtalen, muligheten til å kunne bruke sin forkjøpsrett på eventuelle boliger/leiligheter i området.

### Rekkefølgekrav og økonomiske konsekvenser

Utbyggingsområdet har rekkefølgekrav til oppgradering av VA-anlegg utenfor området, det skal oppgraderes ledninger inn mot pumpestasjon i Søylekilen og etableres nød-volums løsning på samme pumpestasjon. Kravet løses ved at utbygger gjennomfører tiltaket selv innen gitt frist (01.06.2024). Det er stilt garantibeløp pålydende 2 000 000,- for tiltaket. Ingeniørvesenet har innarbeidet dette i hovedplan for vann og avløp.

Det er også rekkefølgekrav til oppgradering av kvartalslekeplass ved Ronatoppen nord for området. Kravet løses ved innbetaling av et bidrag fra utbygger til Kristiansand kommune på Kr. 400 000,-. Parkvesenet i Kristiansand gjennomfører arbeidet med oppgraderingen, det er stilt garanti for beløpet. Øvrige rekkefølgekrav løses av utbygger i tråd med reguleringsplanen, utbyggingsavtalen viser tidsfrister og rekkefølge på gjennomføring.

I henhold til standard politikk er det forutsatt bankgarantistillelse for opparbeidelse av offentlige anlegg før det kan gis igangsettingstillatelse til de ulike fasene i utbyggingen. Slik garanti er stilt til kommunen.

### **Uttalelse fra rådene (Eldrerådet, Rådet for funksjonshemmede, Studentrådet og Ungdommens bystyre)**

Avtaleutkastet er sendt på høring til rådene ved den ordinære utsendelsen av avtalen på offentlig ettersyn. Det har ikke kommet kommentarer til forslaget.

### **Barn og unges interesser**

Avtaleforslaget følger opp løsninger i foreslått reguleringsplan. Det vurderes at barn og unges interesser er godt ivaretatt gjennom reguleringsplanen.

### **Overføring av arealer**

Utbygger er orientert om hvilke typer arealer som etter utbyggingen skal overføres hefte og vederlagsfritt til kommunen. Overtakelsesavtale med kart vil avklare hvilke arealer dette er, og hvilke av disse arealene kommunen skal forestå framtidig drift og vedlikehold av. Det er utarbeidet foreløpig overtakelseskart i henhold til gjeldende reguleringsplan. Dette følger utbyggingsavtalen (bilag 8).

### **Klima- og miljøkonsekvenser**

Utbyggingsavtalen følger opp og legger til rette for realisering av foreslått utbygging i detaljreguleringsplanen for Strømme felt N1 og N2. Klima og miljøkonsekvensene fremgår av reguleringssaken. Utbyggingsavtalen vurderes å ikke påvirke klima- og miljøkonsekvensene utover dette.

### **Avgrensning av avtalen**

Utbyggingsavtalen omfatter reguleringsplanområdet. I tillegg omfatter avtalen

1. Oppgraderingen av vann- og spillvannsanlegget og etablering av nødvolum ved Søylekilen pumpestasjon utenfor planområdet.
2. Oppgradering av kvartalslekeplass på eiendommen gnr/bnr 61/550 ved Ronatoppen.

### **Høring av avtaleforslaget**

Avtaleforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden fra 20.04.2023 til 20.05.2023. Orientering om høringen av avtaleforslaget ble sendt til berørte grunneiere og naboer, offentlige myndigheter og kommunens råd. Det kom ingen uttalelser til avtaleforslaget.

I høringsperioden er det avklart at utbygger selv gjennomfører rekkefølgekrav om oppgradering av pumpestasjon m.m. ved Søylekilen innen satt frist 01.06.2024.

Avtalen er signert av utbygger og tilhørende garantier er stilt til Kristiansand kommune.

### **Vurdering og konklusjon**

Avtalen legger til rette for gjennomføring av utbygging av området Strømme delfelt N1 & N2 i tråd med vedtatt reguleringsplan. På bakgrunn av slik det er beskrevet i saken anbefaler Byutviklingsdirektøren at forslag til utbyggingsavtale vedtas.

ORGANISASJON  
Politisk sekretariat



Kristiansand  
kommune

## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2022027044  
Saksbehandler Kay Christian Jørgensen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Nærings- og eierskapsutvalget	05.09.2023	45/23
2 Formannskapet	13.09.2023	111/23

## SLUTTBEHANDLING AV UTBYGGINGSAVTALE FOR STRØMME DELFELT N1 & N2

---

### NÆRINGS- OG EIERSKAPSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.09.2023 SAK 45/23

#### Nærings- og eierskapsutvalgets innstilling:

Forslag til utbyggingsavtale for Strømme delfelt N1 & N2, datert 21.03.2023 vedtas.  
(Enst.)

05.09.2023

INGENIØRVESENET  
Parkering



Kristiansand  
kommune

Dato 31. juli 2023  
Saksnr.: 2023012465-4  
Saksbehandler Wibekke Syvertsen  
Godkjent av Tone Iglebæk  
Camilla Bruno Dunsæd

### Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget  
Nærings- og eierskapsutvalget  
Formannskapet  
Bystyret

### Møtedato

31.08.2023  
05.09.2023  
13.09.2023  
20.09.2023

## Sak om salg av parkeringshus

Forslag til vedtak

Bystyret vedtar at det ikke skal avhendes kommunalt parkeringshus i Kvadraturen nå. Dette av hensyn til kommunens mulighet til å drive en aktiv og situasjonstilpasset parkeringspolitikk som støtter opp under ønsket byutvikling, og en markedsmessig vurdering av det fremtidige inntekspotensialet.

Konsekvensene av vedtaket innarbeides i økonomiplanen 2024-2027.

### Sammendrag

Bystyret vedtok i forbindelse med budsjettbehandlingen i desember 2021 å selge et parkeringshus for å nedbetale kommunens gjeld. Denne posten ble lagt inn for budsjettåret 2024.

Kommunedirektøren fremmet sak om salg av parkeringshus våren 2023. I møte 6.6.2023 vedtok Nærings- og eierskapsutvalgets at saken sendes tilbake til administrasjonen. Før ny politisk behandling skulle det utarbeides økonomiske analyse for alternative investeringer av salgssum, og mulig fremtidig reduksjon i finanskostnader. Saken fremmes nå på nytt med oppdatert informasjon.

Det er viktig at parkeringspolitikken henger sammen med den øvrige byutviklingen. Hovedmålene i Kvadraturplanen for utvikling av city-delen er flere arbeidsplasser, butikker og byliv og mindre biler på gateplan. Grepene med en høyere andel kontor, handel og annen publikumsrettet virksomhet i city-delen av Kvadraturen er i ferd med å bli realisert. Utviklingen i kvartal 1, 2, 7, 8, 14, 21, Quadrum og Nybyen bidrar til mange nye kontorarbeidsplasser og handelslokaler og trøkket på parkering vil øke. Til sammen er det regulert for anslagsvis 5000 nye arbeidsplasser i city-delen. I tillegg kommer nye boliger, samt pågående utbygging av Kanalbyen og fremtidig utvikling av Lagmannsholmen.

Selv om kommunen har en tydelig policy på at parkering i sentrum skal være for handel, service og byliv, vil det være behov for parkering til bolig og arbeidsplasser (besøkende og tjenestebiler). Slottet og Gyldengården har en god beliggenhet for disse kundegruppene og spiller en stadig viktigere rolle. Husene har godt belegg og det

forventes at presset på husene blir større. Ved et eventuelt salg mister kommunen muligheten til å holde andelen besøksparkering oppe.

Et annet viktig element i byplanleggingen er at sentrale områder i dagens parkeringshus eller et av de mindre husene i sin helhet kan tilrettelegges for sykkelparkering. Dette vil kunne få flere til å velge et miljøvennlig fremkomstmiddel som er kommunens overordnede mål. Offentlig eide parkeringshus sentralt gir også mulighet for å tilrettelegge bildelingsordninger.

Økonomiske beregninger med Slottet parkeringshus som eksempel, er gjennomført for salg eller fortsatt eierskap. Resultatet viser at i et 20 års perspektiv vil det lønne seg å beholde parkeringsanlegget i forhold til et salg, når salgssummen benyttes til nedbetaling av gjeld. Avhengig av rentenivået dreier det seg om netto inntekter på 62-77 mill. kr over 20 år, basert på inntektsprognosen i 2023 (oppdatert med regnskapsdata for 1. halvår).

Energiverksfondet har en gjennomsnittlig årlig avkastning på 4,5% siden oppstarten i 2003. Prognosen for netto parkeringsinntekter gir en gjennomgående høyere kontantstrøm for hvert eneste år i perioden sammenlignet med å investere salgssummen i Energiverksfondet. Total fri kontantstrøm i perioden er 37,2 mill. kr høyere enn avkastningen fra dette fondet. Dessuten gir fortsatt eierskap et vesentlig bidrag til å utøve en aktiv parkeringspolitikk.

Kommunedirektøren anbefaler å ikke selge parkeringshus i Kvadraturen nå. Hovedbegrunnelsen for det er at man ved salg av parkeringshus svekker muligheten til å utøve en aktiv parkeringspolitikk. Dessuten viser de økonomiske beregninger at det er mer fordelaktig med fortsatt eierskap av parkeringshuset med årlige inntekter til bykassa. For å kunne drive aktiv parkeringspolitikk må man kunne styre pris, tidspunkt for innkreving og hvor stor andel av plassene som skal være kundeparkering (korttidsparkering) og hvor mye som skal være faste leieplasser (næring og boliger). Dette kan gjøres gjennom eierskapet til parkeringshus og gateparkering, og kommunen må ha en forholdsmessig stor andel av den offentlige parkeringen i Kvadraturen for å kunne påvirke politikken. Erfaringsmessig har vi sett at når bystyret mener parkeringsregimet har blitt for dyrt for innbyggerne, eller ønsker å stimulere til annen bruk, vedtas føringer for politikken. De allmenne tilgjengelige kommunale parkeringsplassene er kommunens eneste dynamiske virkemiddel innen parkeringspolitikken, for å regulere tilgjengelighet med privatbil på et politisk ønsket nivå.

Dersom bystyret likevel ønsker å gjennomføre salg har kommunedirektøren rangert husene etter betydning for parkeringspolitikken (1 har størst betydning for parkeringspolitikken og sikre publikum god tilgjengelighet og akseptabel pris):

1. Slottet
2. Gyldengården
3. Kilden

De øvrige parkeringshusene i kommunalt eie er:

- Tangvall (del av offentlig tilgjengelig kjøpesenterparkering)
- Børsen (arbeidsplasser)
- Elvegata (arbeidsplasser og boligparkering)
- Kongens senter (arbeidsplasser og boligparkering)

Dersom bystyret likevel ønsker å legge et parkeringshus ut for salg anbefales følgende vedtak:

Bystyret ber kommunedirektøren starte en prosess for salg av Kilden parkeringshus. Et eventuelt fremforhandlet salg skal forelegges bystyret for godkjenning.

Vedlegg 1: Alternative økonomiske vurderinger

Vedlegg 2: Vedtak NÆR, 06062023, Sak 30-23 Sak om salg av parkeringshus

## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

Bystyret vedtok følgende tiltak i desember 2021 i forbindelse med økonomiplan 2022-2025: *Kristiansand – et godt sted å leve for alle:*

*Salg av kommunalt p-hus, i 2024, for 100 mill. kroner*

Kommunedirektøren fremmet sak om salg av parkeringshus våren 2023. I møte 6.6.2023 vedtok Næring og eierskap følgende, se protokoll i vedlegg 2:

*Saken sendes tilbake til administrasjonen. Før saken legges frem for politisk behandling skal det utarbeides økonomiske analyse for alternative investeringer av salgssum og mulig fremtidig reduksjon i finanskostnader.  
(5/2)*

Saken fremmes nå på nytt med oppdatert informasjon.

Gatebruks- og parkeringspolitikken er ganske lik i alle de største byene i Norge. Gateparkering fjernes og erstattes med mer miljøvennlige formål. Gateparkeringen erstattes med å plassere disse inn i hus eller under bakken. Kristiansand og Kvadraturen skiller seg noe ut, med i tillegg å satse målrettet med stor utvikling innen arbeidsplasser/næring og boliger med minimale etableringer av parkeringsplasser. Dette medfører ytterlig press på parkeringsbehovet sammenlignet med andre byer. Kristiansand kommune har i dag hånd om 62 % av parkeringsplassene for allmenheten. Noe som er noe lavere enn de største byene i Norge med unntak av Oslo. Oslo har hatt en utvikling der private aktører har styring på pris (meget høy), noe som gjør at det lønner seg ikke å betale parkeringsavgiften, da sannsynligheten for å få en parkeringsbot er mer lønnsomt for kunden. Parkeringsforvaltningen har da ingen intensjon og prisene er usosiale.

### Dagens situasjon/status:

Dagens parkeringsmuligheter i kvadraturen for allmenheten:

	Parkeringsplasser som forvaltes av kommunen	Parkeringsplasser som forvaltes av private	Sum totalt for allmenheten
Gateparkering	1386		1386
Parkeringstomter	434	360	794
Parkeringshus	1522	1686	3208
<b>Sum</b>	<b>3342</b>	<b>2046</b>	<b>5388</b>

Antall private parkeringsplasser som er en del av bygårder og kvartaler er ikke kartlagt.

Ca.17 % av plassene kommunen forvalter på tomter og i hus, gjør kommunen for andre. Eksempelvis: 140 parkeringsplasser i Gyldengården eies av andre, men forvaltes av kommunen som ett helhetlig anlegg.

Administrasjonen har fulgt opp bystyrets vedtak om å redusere antall gateparkering jf. gatebruksplanen. Videre er antall offentlige parkeringstomter redusert, grunnet transformasjon gjennom byggeprosjekter. Antall parkeringsplasser i og rundt kvadraturen, som forvaltes av kommunen, er redusert med 629 plasser fra 2020 til 2022. Ytterlig reduksjon jf. gatebruksplanen vil forekomme i årene fremover.

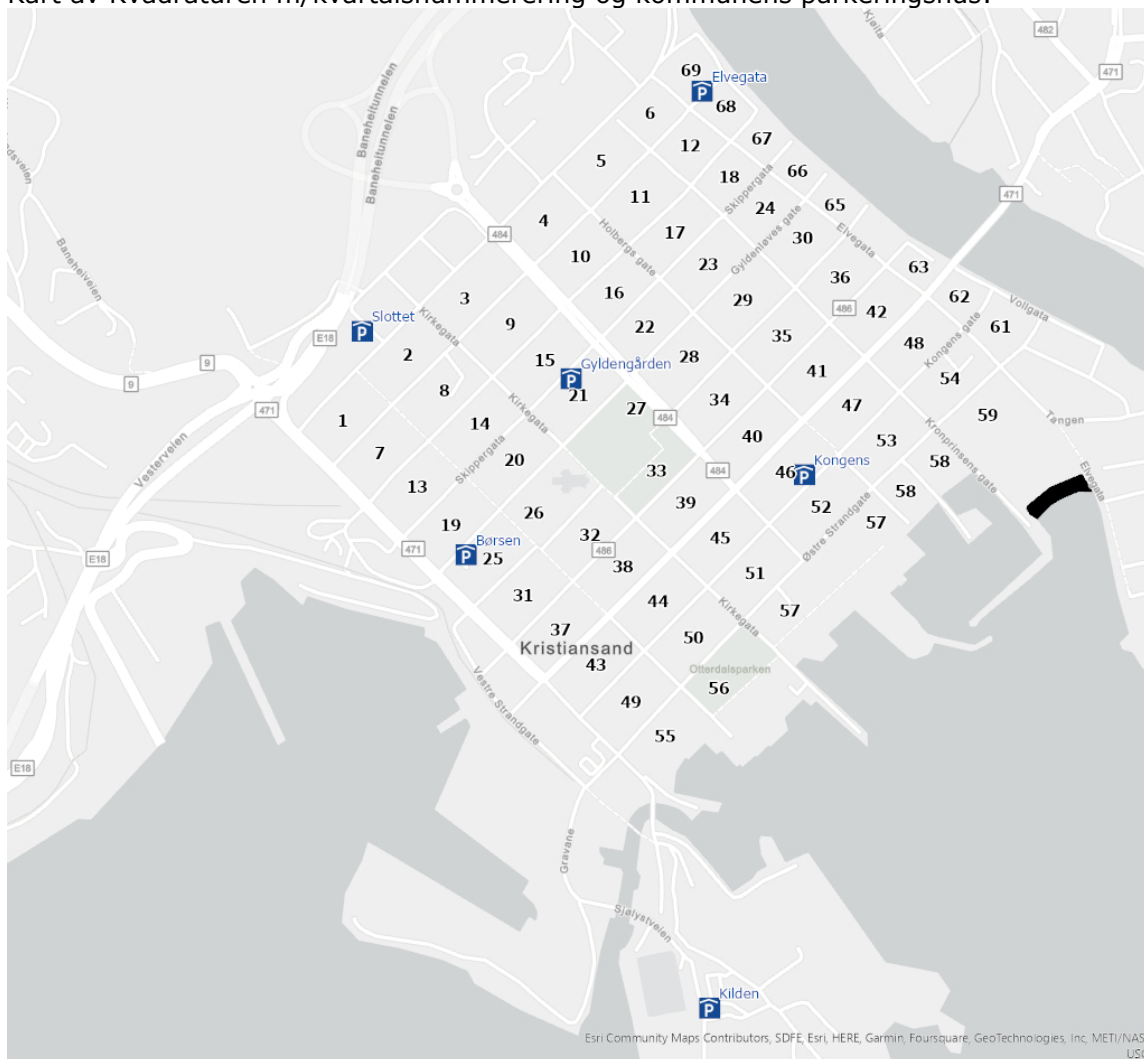
Økt og endret aktivitet i kvadraturen samt lovendringer, har også medfører endringer på gateparkering. Mange parkeringsplasser er de senere år omdisponert til: varelevering, nedgravde avfallscontainere, samt HC-, MC-, Taxi-, sykkel- og ladeplasser.

I samme periode har aktiviteten i Kvadraturen og presset på alle parkeringsplasser økt.

Alle kommunens leieplasser i parkeringshusene er utleid, og er fordelt slik pr mars 2023:

	Kommunens tjenestebiler	Næringskunder	Private kunder og beboer	Sum leieplasser	Totalt antall plasser
Slottet	2	140	17	<b>159</b>	395
Gyldengården	78	21	5	<b>104</b>	311
Kilden		52	8	<b>60</b>	381
Elvegata og Kvartal 6	48	53	250	<b>351</b>	356
Børsen		55	4	<b>59</b>	59
Kongensgate senter		4	16	<b>20</b>	20
Sum	128	325	300	<b>753</b>	1522

Kart av Kvadraturen m/kvartalsnummerering og kommunens parkeringshus:



Parkeringshusene Elvegata (inkludert Kvartal 6), Børsen og Kongensgate senter er lukkede parkeringsanlegg, og er i dag forbeholdt til leietakere.

Parkeringshusene Slottet, Gyldengården og Kilden er åpne hus for kortidsparkerende, og har derfor en mindre andel leieplasser.

Gyldengården og Slottet er mest sentralt for kortidsparkerende i Kvadraturen, og er tidvis fullt på dagtid og nærmer seg sin maksgrense på belegg. Kilden har nylig fått avgift for el-biler og harmoniserte timesatser. Kilden har i en overgang noe kapasitet.

Dagens prismodell i parkeringshusene er tilpasset ulike brukergrupper, og kan justere etter ønske om prioritering. Månedspris er tilpasset næringsdrivende, bildeling, pendlere og beboere, døgnpris er tilpasset besøkende til byen, og timepris er tilpasset handlende i kvadraturen.

Priser i parkeringshus i Kvadraturen pr. 20.4.2023, inklusiv merverdiavgift:

		Måned	% diff	Døgn	% diff	Time	% diff
Kommune	Lavest	<b>1 165</b>	<b>0</b>	<b>175</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	<b>0</b>
	Høyest	1 690	45	175	0	26	0
Privat	Lavest	1 570	35	165	-6	30	15
	Gjennomsnitt	2 232	92	230	31	38	44
	Høyest	2 950	153	295	69	64	146

Kristiansand har lave priser på dagtid, sammenlignet med eksempelvis andre byer.

- Domkirkehallen i Stavanger koster kr. 34,- per time, og makspris kr. 270,-
- Grieg- og Kloster garasjen i Bergen koster kr. 46,- per time, og makspris kr. 280,-
- Trafikktorget Oslo sentrum koster kr. 120,- per time og makspris kr. 690,-

## Juridisk grunnlag

Dagens delegasjonsmyndighet gir Kristiansand kommune ved Parkeringsenheten, myndighet til å forvalte og kontrollere parkering langs offentlige gater og vei (gateparkering).

Private parkeringsforvaltere har kun myndighet til å forvalte på avgrensede parkeringsplasser og -hus, og kan derfor sees på som privatrettslig eierinteresse.

Offentlig parkeringsforvaltning har et større ansvar for å ivareta tilgjengelighet og sirkulasjon, slik at flest mulig brukergrupper i samfunnet får tilgang til parkeringstjenesten. Privatrettslig eierinteresse kombineres derfor med offentlig forvaltning langs gater og vei, for å skape denne tilgjengeligheten for allmenheten.

Private har ikke samme ansvar for helheten i samfunnet, og kan fint privatisere egne parkeringsplasser. Det er derfor ingen garanti for fremtiden hvordan private ønsker å forvalte dagens og fremtidig plasser for allmenheten.

Kommuneplanens arealdel setter overordnede maksimumkrav til parkering. Videre setter plan- og bygningsloven krav om parkering i regulering- og byggesaker.

## Økonomiske konsekvenser

### Salg av parkeringshus

Dagens markedspris for parkeringsplasser i hus, forventes å ligge på ca. kr. 335.000, - per plass.

Parkeringshusene som kommunen forvalter i dag har noe ulik kvalitet, grunnet byggeår og vedlikehold. Videre foreligger det ulike særegenheter som tinglyste heftelser, delt eierskap og avtaler med lengre oppsigelsestid, som vil svekke markedsinteressen samt

redusere forventet markedspris. Forventet markedspris på kommunens parkeringshus vil være fra ca. 315.000,- eller lavere per plass.

Med dette som bakgrunn anslås forventet markedspris i dag per hus å være:

	Antall plasser	Pris per plass i kroner	Forventet markedspris totalt i kroner
Store parkeringshus med høy forventet salgsværdi			
<b>Slottet</b>	<b>395</b>	<b>278.478,-</b>	<b>110.000.000,-</b>
Gyldengården, kommunens eierandel	171	263.158,-	45.000.000,-
Kilden	381	314 960,-	120.000.000,-
Parkeringshus med lav forventet salgsværdi			
Elvegata			
Kvartal 6			
Børsen			
Kongensgate senter			
Tangvall Arena	50	380.000,-	19.000.000,-

Samlet sett for øvrige parkeringshus anslås markedspris å være opp til 150 mill. kroner. Derav 19 mill. av disse er oppfølging av tidligere vedtak i Søgne, om kjøp av 50 parkeringsplasser i nybygd sameieanlegg på Tangvall. Overtagelse er nå i 2023.

Nylig økning av renter kan påvirke forventet markedspris på kort sikt. Det forventes en høyere aktivitet og økt innbyggertall i Kvadraturen og senterområdene i årene fremover. Selv om det er ønskelig at bilbruken reduseres er det grunn til å tro at parkeringsarealene vil bli et knapphetsgode. Markedsverdien på parkeringsarealer forventes derfor å stige mer enn andre formålsarealer.

### Nedbetaling av gjeld og alternativ investering

Dersom antatt salgsværdi på 110 mill. kr disponeres til nedbetaling av gjeld, sammenlignes sparte renter og avdrag med bortfall av netto inntekt ved salg av parkeringsanlegget. Dette skjer i løpende priser. Bykassens gjennomsnittlige lånerente utgjør f.t 3,28% og gjennomsnittlig avdragstid utgjør om lag 30 år. Beregningene opererer med renter som er 0,5% lavere enn dagens gjennomsnittlige lånerente og 0,5% høyere enn dagens gjennomsnittlige lånerente.

Alle etterfølgende beregninger gjelder Slottet parkeringshus, se vedlegg 1.

Anslått salgsbeløp på 110 mill. kr er basert på beregninger utført av areal og eiendomsutvikling. Det legges videre til grunn samlet netto inntekt på 192,5 mill. kr de neste 20 år (løpende priser). Det er lagt til grunn en årlig prisjustering på 2,5% som er vanlig i kommunes økonomiplan.

Beregningene viser at det er lønnsomt med fortsatt eierskap av parkeringshuset fremfor nedbetaling av gjeld, i forhold til resultateffekten på bykassens drift i et 20 års perspektiv. Dette gjelder alle de aktuelle rentealternativene og utgjør 62-77 mill. kr i løpet av 20 år, jf. vedlegg 1.

Resultat for bykassens drift- akkumulerte beløp

Beløp i 1000 kr

	2024-2028	2024-2033	2024-2038	2024-2043
Rente nivå 3,28%	4 438	17 091	38 643	69 865
Rente nivå 2,78%	7 005	21 766	44 968	77 381
Rente nivå 3,78%	1 871	12 416	32 318	62 348

Det er også gjort en alternativsvurdering ved en plassering av et eventuelt salgsbeløp likt Energiverksfondet (gjennomsnittlig årlig avkastning 4,5%) - hva må da salgssummen være for å få samme netto inntekt (192,5 mill. kr) som ved fortsatt kommunalt eierskap de neste 20 år? Beregninger viser at da må salgssummen være 136,4 mill. kr.

Prognosen for netto parkeringsinntekter gir en gjennomgående høyere kontantstrøm for hvert eneste år i perioden sammenlignet med å investere salgssummen på 110 mill. kr i fond. Total fri kontantstrøm i perioden er 37,2 mill. kr høyere enn avkastningen fra fond. Kommunedirektøren har vurdert det slik at risikoen ved å investere i kapitalmarkedene uansett er høyere enn risikoen ved å drifte egne parkeringsanlegg. Dette innebærer dermed at alternativet med å investere en antatt salgssum i fond, fremdeles vil fremstå som det minst lønnsomme alternativet.

### Inntekspotensialet i egne parkeringshus:

Budsjettert overskudd på parkeringstjenesten for 2023 er etter behandling av 1.tertial 19,2 mill. kr, 3 mill. kr mer enn opprinnelig budsjettert.

Forventet inntekt fra parkeringshus med dagens prismodell i et 20 år perspektiv, i mill. kr uten merverdiavgift:

	Budsjetter inntekt 2023	Inntekter 2024-2043, prisvekst 2,5% pr. år	Netto budsjettet 2023	Netto 2024-2043, prisvekst 2,5% pr. år
<b>Slottet</b>	<b>8,25</b>	<b>223</b>	<b>6,19</b>	<b>170</b>
<b>Slottet ***</b>	<b>9,40</b>	<b>246</b>	<b>7,40</b>	<b>192,5</b>
Gyldengården	7,31	196	2,88	83
Kilden*	**5,77	*200	**3,79	*150
Elvegata og Kvartal 6	2,82	80	1,63	51
Børsen	1,11	33	0,94	30
Kongensgate senter	0,25	7	0,15	4,5

\*Kilden parkeringshus har nylig fått avgift også for el-biler, samt harmonisert timesatser. Grunnet generelt press på parkeringsplasser samt utbygging i området, så forventes det at Kilden parkeringshuset vil ha sammenlignbare inntekter som Gyldengården og Slottet.

\*\* Budsjettjustert med 1.tertial.

\*\*\* Inntektsprognose i Slottet basert på regnskap første halvår 2023.

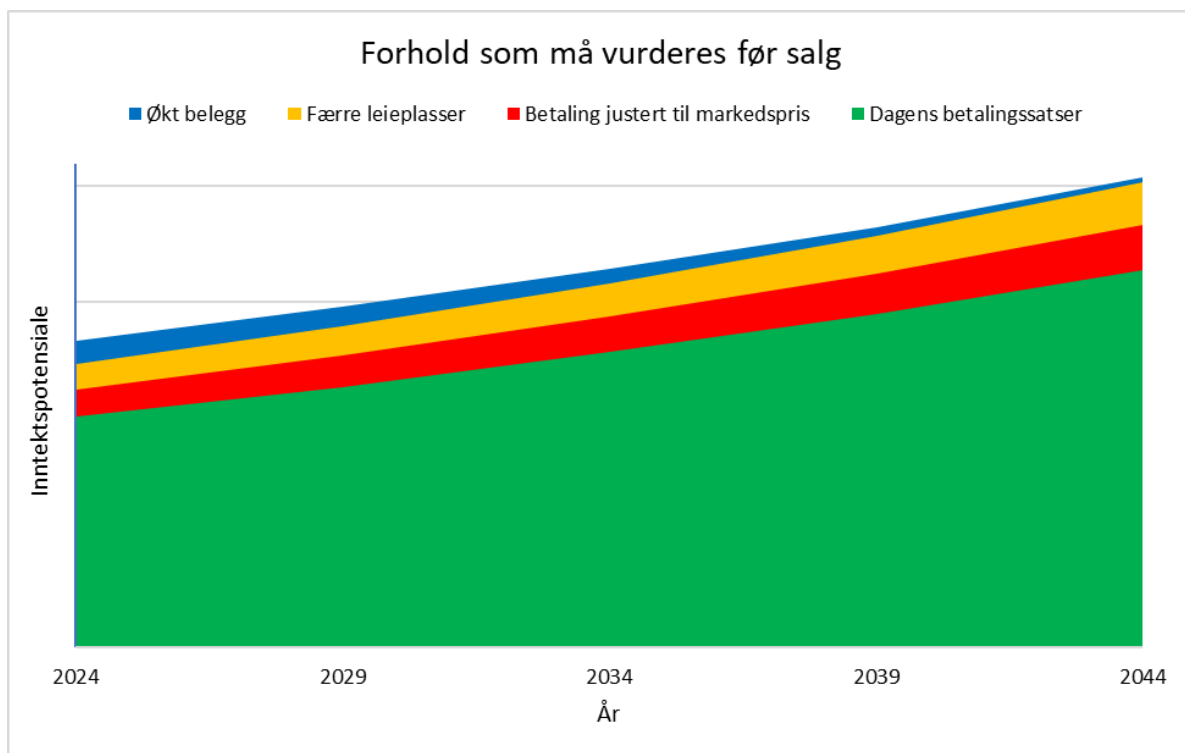
Kommunen bestemmer selv prisene på offentlige parkering, og vil ved et eventuelt salg miste kontroll over tilgjengelighet og priser. Det må forventes en økning av pris for parkering ved salg til private.

Med dagens prismodell på kommunal parkering, vil alltid kortidsparkerende gi mer inntekt enn langtidsleie. Etablering av næringskunder i Kvadraturen har behov for en forutsigbarhet for sin etablering, da spesielt om næringen har behov for kjøretøy for sitt virkeområde (tjenestebiler). Det er en målsetting for kommunen å ha en rett miks av korttid og langtidsplasser. Allmenne hensyn som kundeparkering og eventuelle bildeordninger blir prioritert.

Inntekspotensialet i mill. med dagens priser, sammenlignet med gjennomsnitt markedspris i kvadraturen:

	Budsjettert inntekt 2023	Inntektsprognose basert på regnskap første halvår 2023	Inntekspotensialet gjennomsnitt markedspris private
Slottet	8,2	9,4	11,7
Gyldengården	7,2	7,8	10,3
Kilden	5,8	5,8	8,2

Dette viser at kommunen har inntekspotensialet på 9 mill. (jf. budsjett 2023) i egne åpne hus med å øke prisene til gjennomsnitt markedspris. Gjør man det samme i de lukkede anleggene, vil potensialet øke ytterligere. Når forventet økt press inntreffer kan ytterligere potensiale være å omprioritere til flere korttidsplasser samt øke døgn og makspris. Dette også for å stimulere til mer klimavennlig arbeidsreise. Det anbefales da å sette tydelig prioritering på hvilke brukergrupper som skal tilbys leieplass, da etterspørselen vil være større enn tilgjengelige plasser. Ingen av disse justeringene vil skape usosiale priser for publikum (også sammenlignet med andre byer), men bidrar ytterlig til endring av reisevaner.



Figuren over viser hvilke forhold som påvirker inntekspotensialet i parkeringshus.

Et eventuelt salg av parkeringshus for å betale ned på den kommunale gjelden, vil gi en kortsiktig gevinst. I tillegg er også Slottet parkeringshus det mest økonomisk lønnsomme parkeringshuset i kommunen i dag. Slottet parkeringshus har en budsjettert netto inntekt på 6,2 mill. kroner i 2023, mens prognose hittil i år viser en økning til ca. 7,4 mill. kroner.

Kommunens innbyggere og næringsliv vil være bedre tjent i fremtiden, med at kommunen har tilgjengelig parkeringsplasser og at prisene ikke blir usosiale. Videre er kommunen tjent med å sikre inntekter som enten kan forvaltes til andre nødvendige offentlige formål, eller ha mulighet til å omdisponere arealene til andre viktige samfunnsformål.

Parkeringsenheten har daglig/ukentlig henvendelser vedørende ønske om leie av parkeringsplasser.

### **Vurdering og Konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

Det er viktig at parkeringspolitikken henger sammen med den øvrige byutviklingen. Hovedmålene i Kvadraturplanen for utvikling av city-delen er mer arbeidsplasser, butikker og byliv og mindre biler på gateplan. Grepene med en høyere andel kontor, handel og annen publikumsrettet virksomhet i city-delen av Kvadraturen er i ferd med å

bli realisert. Utviklingen i kvartal 1, 2, 7, 8, 14, 21, Quadrum og Nybyen bidrar til mange nye kontorarbeidsplasser og handelslokaler og trøkket på parkering vil øke. Av større virksomheter som er lokalisert her kan Å energi, Telia, Rambøll og fylkeskommunen nevnes. Til sammen er det regulert for anslagsvis 5000 nye arbeidsplasser i city-delen. I tillegg kommer nye boliger. Når kanalbyen er ferdig utbygd, vil det komme rundt 800 nye boliger. Vi kan forvente tilsvarende antall på Lagmannsholmen gitt bystyrets ambisjon om at det også skal tilrettelegges for mange arbeidsplasser og byliv. Selv om kommunen har en tydelig policy på at parkering i sentrum skal være for handel, service og byliv vil det være behov for parkering til bolig og arbeidsplasser (besøkende og tjenestebiler). Slottet og Gyldengården har en god beliggenhet for disse kundegruppene og spiller en stadig viktigere rolle. Husene har godt belegg og det forventes at presset på husene blir større. Ved et eventuelt salg mister kommunen muligheten til å holde andelen handels/besøksparkering oppe.

Et annet viktig element i byplanleggingen er at sentrale områder (nær inn-/utganger i eller en etasje) i dagens parkeringshus eller et av de mindre husene i sin helhet kan tilrettelegges for sykkelparkering. Det bør tilrettelegges for låsing og lademuligheter. Dette vil sannsynligvis ikke være så inntektsbringende som parkering for privatbiler, men vil kunne få flere til å velge et miljøvennlig fremkomstmiddel som er kommunens overordnede mål.

Med mange kontorarbeidsplasser lokalisert tett ved hverandre øker sannsynligheten for at man kan få til bilpoolordninger for bedrifter i nærheten av virksomhetene. Offentlig eide parkeringshus sentralt gir mulighet for å tilrettelegge dette på en effektiv og publikumsvennlig måte.

Dersom bystyret likevel ønsker å gjennomføre salg har kommunedirektøren rangert husene etter betydning for parkeringspolitikken (1 er høyeste betydning for parkeringspolitikk):

1. Slottet fordi lokasjonen er sentral til næring og handel i city-delen
2. Gyldengården fordi lokasjonen er sentral til næring og handel i city-delen
3. Kilden fordi lokasjonen betjener kulturinstitusjoner, aktivitet- og turområdet på Odderøya, samt etter hvert stort boligområde

De øvrige parkeringshusene i kommunalt eie er:

- Tangvall (del av offentlig tilgjengelig kjøpesenterparkering)
- Børsen (arbeidsplasser)
- Elvegata (arbeidsplasser og boligparkering)
- Kongens senter (arbeidsplasser og boligparkering)

Kommunedirektøren anbefaler å ikke selge parkeringshus i Kvadraturen nå. Hovedbegrunnelsen for det er at man ved salg av parkeringshus svekker muligheten til å utøve en aktiv parkeringspolitikk. Dessuten viser de økonomiske beregninger at det er mer fordelaktig med fortsatt eierskap av parkeringshuset. For å kunne drive aktiv parkeringspolitikk må man kunne styre pris, tidspunkt for innkreving og hvor stor andel av plassene som skal være kundeparkering (korttidsparkering) og hvor mye som skal være faste leieplasser (næring og boliger).

Dette gjøres gjennom eierskapet til parkeringshus og gateparkering, og kommunen må ha en forholdsmessig stor andel av den offentlige parkeringen i Kvadraturen for å kunne påvirke politikken. Erfaringsmessig har vi sett at når bystyret mener parkeringsregimet har blitt for dyrt for innbyggerne, eller ønsker å stimulere til annen bruk, vedtas føringer for politikken. De allmenne tilgjengelige kommunale parkeringsplassene er med andre ord kommunens eneste dynamiske virkemiddel innen parkeringspolitikken for å regulere tilgjengelighet med privatbil på et politisk akseptabelt nivå.



Kristiansand  
kommune

ORGANISASJON  
Politisk sekretariat

## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023012465  
Saksbehandler Wibekke Syvertsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	31.08.2023	155/23
2 Nærings- og eierskapsutvalget	05.09.2023	46/23
3 Formannskapet	13.09.2023	112/23
4 Bystyret	20.09.2023	

## SAK OM SALG AV PARKERINGSBUS

### NÆRINGS- OG EIERSKAPSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 05.09.2023 SAK 46/23

#### Nærings- og eierskapsutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar at det ikke skal avhendes kommunalt parkeringshus i Kvadraturen nå. Dette av hensyn til kommunens mulighet til å drive en aktiv og situasjonstilpasset parkeringspolitikk som støtter opp under ønsket byutvikling, og en markedsmessig vurdering av det fremtidige inntekstpotensialet.

Konsekvensene av vedtaket innarbeides i økonomiplanen 2024-2027.  
(4/3)

#### Voteringer:

By- og stedsutviklingsutvalgets innst. ble vedtatt med 4 mot 3 stemmer (H/PP).

05.09.2023



Kristiansand  
kommune

ORGANISASJON  
Politisk sekretariat

## SAKSPROTOKOLL

Arkivsak-dok. 2023012465  
Saksbehandler Wibekke Syvertsen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 By- og stedsutviklingsutvalget	31.08.2023	155/23
2 Nærings- og eierskapsutvalget	05.09.2023	46/23
3 Formannskapet	13.09.2023	112/23
4 Bystyret	20.09.2023	

## SAK OM SALG AV PARKERINGSHUS

### BY- OG STEDSUTVIKLINGSUTVALGET HAR BEHANDLET SAKEN I MØTE 31.08.2023 SAK 155/23

#### By- og stedsutviklingsutvalgets innstilling:

Bystyret vedtar at det ikke skal avhendes kommunalt parkeringshus i Kvadraturen nå. Dette av hensyn til kommunens mulighet til å drive en aktiv og situasjonstilpasset parkeringspolitikk som støtter opp under ønsket byutvikling, og en markedsmessig vurdering av det fremtidige inntekspotensialet.

Konsekvensene av vedtaket innarbeides i økonomiplanen 2024-2027.  
(6/5)

#### Forslag:

Kommunedirektøren fremmet følgende innstilling:

«Bystyret vedtar at det ikke skal avhendes kommunalt parkeringshus i Kvadraturen nå. Dette av hensyn til kommunens mulighet til å drive en aktiv og situasjonstilpasset parkeringspolitikk som støtter opp under ønsket byutvikling, og en markedsmessig vurdering av det fremtidige inntekspotensialet.»

#### Voteringer:

Kommunedirektørens innstilling ble vedtatt med 6 mot 5 stemmer (Andreas Jacobsen (Frp), Helge Reisvoll (H), Odd Nordmo (H), Alf Albert (KL), Olav Homme (PP)).

04.09.2023

# **Sak 105/23: Godkjenning av protokoll fra formannskapets møte 23.08.23 og 30.08.23**

## **Vedlegg**

Protokoll Formannskapet 30.08.2023

Protokoll Formannskapet 23.08.23



Dato 1. september 2023  
Saksnr.: 2023000007-89  
Saksbehandler Anne Lise H Aabø  
Godkjent av Camilla Dunsæd

**Saksgang**  
Formannskapet

**Møtedato**  
13.09.2023

## **Godkjenning av protokoll fra formannskapets møte 23.08.23 og 30.08.23**

Forslag til vedtak

1. [Formannskapet godkjenner protokoll fra formannskapets møte 23.08.23.](#)
2. [Formannskapet godkjenner protokoll fra formannskapets møte 30.08.23.](#)

Vedlegg:  
Protokoll fra formannskapets møte 23.08.23  
Protokoll fra formannskapets møte 30.08.23

# **Sak 106/23: Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse**

## **Vedlegg**

Vedtak RFF, 04092023, Sak 37/23, Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse

Vedtak NÆR, 05092023, Sak 42/23, Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse

Vedtak Eldrerådet, 14092023, Sak 57/23, Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse

Vedtak byst, 20092023, Sak 144/23, Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse

Vedtak HELSEUTV, 22082023, Sak 28/23, Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse

Vedlegg 1 Bystyresak B117-1966

Vedlegg 2 Stiftelsesloven

Vedlegg 3 Forhåndsvarsel og rapport Boligstiftelsen

Vedlegg 4 Uttalelse fra styre og ansatt i Boligstiftelsen

Vedlegg 5 Liste over Boligstiftelsens boliger



Dato 7. august 2023  
Saksnr.: 2023015429-5  
Saksbehandler Kjetil Paulsen  
Godkjent av Brede Skaalerud  
Tone Iglebæk  
Terje Fjellvang  
Camilla Bruno Dunsæd

### Saksgang

Helseutvalget  
Råd for funksjonshemmede  
Nærings- og eierskapsutvalget  
Formannskapet  
Eldrerådet  
Bystyret

### Møtedato

22.08.2023  
04.09.2023  
05.09.2023  
13.09.2023  
14.09.2023  
20.09.2023

## Opphevelse av Kristiansand Boligstiftelse

Forslag til vedtak

[Kristiansand bystyre vedtar å oppheve Kristiansand Boligstiftelse, org. nr. 950 065 141.](#)

### Sammendrag

Den 29. november 2022 ble det vedtatt en endring i lov av 15. juni 2001 nr. 59 om stiftelser (stiftelsesloven). Stiftelsesloven fikk da nytt kapittel 6 A *Opphevelse av boligstiftelser som er opprettet av kommuner*. Endringen trådte i kraft 1. januar 2023. Endringen er tidsbegrenset og gjelder til 31. desember 2028.

Lovendringen gjelder for stiftelser som har til formål å tilby boliger til personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Dersom en slik stiftelse er opprettet av én eller flere kommuner, gir lovendringen kommunen(e) hjemmel til å treffe vedtak om å oppheve stiftelsen, jf. Stiftelsesloven § 55 b jf. § 55 a. Ved opphevelse vil både formuesmassen og gjeldsforpliktelser overføres til oppretterkommunen(e), jf. § 55 e.

Etter kommunedirektørens vurdering omfattes Kristiansand Boligstiftelse (heretter kalt Boligstiftelsen) av lovendringen. Kommunedirektøren er også av den oppfatning at Boligstiftelsen er opprettet av Kristiansand kommune. Opphevelsen vurderes ikke å ha betydning for grunnlovsvernet etter Grunnloven §§ 97, 105 eller 116. Kristiansand kommune har derfor hjemmel til å vedta opphevelse av stiftelsen.

Kommunedirektørens innstilling i saken er at bystyret vedtar å oppheve Boligstiftelsen. Kommunedirektørens innstilling er basert på at den opprinnelige begrunnelsen for opprettelsen av stiftelsen har utspilt sin rolle, at organisering av boliger for

vanskeligstilte i en stiftelse gjør det vanskeligere for kommunen, både politisk og administrativt, å oppnå boligpolitiske mål, og at det økonomisk verken er fordelaktig for kommunen eller leietakerne av boligene.

Vedlegg:

- Vedlegg 1 Bystyresak B117/1966
- Vedlegg 2 Stiftelsesloven
- Vedlegg 3 Forhåndsvarsel og rapport med vedlegg
- Vedlegg 4 Uttalelse fra styre og ansatt i Boligstiftelsen
- Vedlegg 5 Liste over Boligstiftelsens boliger

## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

#### Bakgrunn for lovendringen

Nærings- og fiskeridepartementet redegjør i Prop.135 L (2021-2022) *Endringer i stiftelsesloven (opphevelse av boligstiftelser opprettet av kommuner)* for bakgrunnen for lovendringen. Kommunedirektøren gjengir hovedpunktene her.

På 60-og 70-tallet opprettet flere kommuner boligstiftelser. Stiftelsene ble tildelt offentlige midler med boligsosialt formål. Boligstiftelsene ble knyttet tett opp mot kommunen som oppretter, og var en integrert del av det kommunale tjenesteapparatet.

En medvirkende årsak til at kommuner opprettet boligstiftelser i siste halvdel av 80-tallet, var at det forelå økonomiske incentiver for kommunene til å skille ut forvaltningen av boliger til vanskeligstilte i en boligstiftelse. I St.prp.nr. 102 (1986-1987) *Vilkår på husbanklån til utleieboliger* ble regjeringens politikk for å skaffe flere utleieboliger til særlig vanskeligstilte grupper, behandlet og vedtatt av Stortinget. Stortinget besluttet at Husbanken skulle ha en forsøksordning med utleielån som fra juli 1987 gjorde fullfinansiering av utleieboliger mulig. Utleielånet var rente- og avdragsfritt i ti år, og deretter var betingelsene som for etableringslån. Utleielån kunne gis til boliger som var eiet av stiftelser, eventuelt kommuner eller organisasjoner med sosial profil. Botiden skulle være begrenset, boligene skulle ha et lite areal (ca. 50 m<sup>2</sup>), og var først og fremst forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet.

Utover på 90-tallet opprettet fortsatt kommuner enkelte boligstiftelser, men denne bruken av stiftelsesformen for boligformål avtok etter hvert mer og mer. Det har i løpet av den senere tid ikke blitt opprettet nye boligstiftelser av kommuner.

Med stiftelsesloven av 2001 ble kravet om et klart skille mellom oppretter og stiftelsen lovfestet. 1980-loven åpnet for at Kongen kunne unnta stiftelser som var opprettet av offentlige organer fra lovens virkeområde. Denne bestemmelsen ble ikke videreført i 2001-loven, og sammen med lovfestingen av selvstendighetskravet for stiftelser medførte det at stiftelsenes rolle som redskap for kommunens boligpolitikk ble endret.

En rekke kommuner har erfart at det å levere visse typer kommunale oppgaver gjennom stiftelser i mange tilfeller har vist seg å ha uheldige konsekvenser. Det er blant annet fremholdt at utviklingen i regelverket knyttet til statsstøtte, tildeling av investeringstilskudd fra Husbanken og forsterkning av kommunens boligsosiale arbeid har gjort det mer og mer krevende å drive det boligsosiale arbeidet gjennom en stiftelse. Bruk av stiftelsesformen i seg selv setter rammer for stiftelsens virksomhet, som ikke har vært optimale med tanke på realiseringen av formålet. For flere kommuner har det vist seg at disse rammene fører til at hovedformålet med at kommunen opprettet stiftelsen ikke alltid lar seg realisere, og at stiftelsesformen reduserer det boligsosiale handlingsrommet til kommunen.

Flere kommuner og boligstiftelser opprettet av kommuner har søkt Stiftelsestilsynet om å oppheve stiftelsen og overføre midlene til kommunen. I tilfeller der kommunen har begrunnet søknad om opphevelse med at det er mer hensiktsmessig at kommunen overtar driften, har stiftelsene gjennomgående fått avslag på søknaden både i Stiftelsestilsynet og hos klageinstansen i klageomgangen.

#### Bakgrunn for Kristiansand kommunes valg av stiftelsesmodellen i 1966

Boligstiftelsen ble opprettet 21. september 1966 av Kristiansand kommune. Stiftelsen ble i sin tid opprettet for at kommunen skulle komme i posisjon til å motta statlig tilskudd til etablering av boliger til særskilte grupper. Stiftelsen skulle fungere som et virkemiddel for å ivareta kommunens til enhver tid gjeldene boligpolitiske oppgaver.

Fra saksforberedelsene framkommer det at opprettelsen av Stiftelsen skjedde «i forståelse med Husbanken», og at kommunen «ved å velge formen boligstiftelse ville oppnå samme finansieringsmuligheter i Husbanken som borettslag». Kommunen stilte på sin side full garanti for Stiftelsen overfor Husbanken. Det framgår også at valget av stiftelse som organisasjonsform var motivert av at kommunen skulle ha en «klar rett til å tildele leilighetene».

#### Kristiansand kommunes uttalelser til forslag om lovendring

I Kristiansand kommunes hørings svar til Nærings- og fiskeridepartementet støttet formannskapet departementets forslag om en ny lovhjemmel som gir adgang til at kommunale boligstiftelser kan oppheves, se formannskapssak 118/20 behandlet 16. september 2020<sup>1</sup>.

Kristiansand kommune mente at dersom stiftelsene bringes til opphør og overføres til kommunen vil driften og utleien av boligene fortsette som før, men kommunen vil få mer fleksibilitet med tanke på å tilpasse den totale boligmassen etter dagens behov og på den måten tilby bedre tjenester til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.

Kristiansand kommune påpekte også at ved omdanning til opphør av en kommunal boligstiftelse må en vurdere formålet ut fra intensjonen bak stiftelsens formål og hvordan gjeldende praksis er for hvem stiftelsen skaffer boliger, og ikke bare en vurdering av ordlyden i formålsangivelsen.

## **Juridisk grunnlag**

### Rettslig utgangspunkt

Stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 a første ledd bestemmer virkeområdet for lovendringen:

«Bestemmelsene i dette kapitlet gjelder for stiftelser som

- a. har til formål å skaffe boliger til personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde egnet bolig, og
- b. er opprettet av én eller flere kommuner.(...)»

Det følger videre av stiftelsesloven § 55 b første ledd første punktum at

«En kommune som har opprettet en stiftelse som nevnt i § 55 a, kan innen 31. desember 2028 treffe vedtak om at stiftelsen skal oppheves med de virkninger som følger av § 55 e.»

Om saksbehandlingen anviser stiftelsesloven § 55 c første og andre ledd følgende:

«Før kommunen treffer vedtak etter § 55 b, skal kommunen utarbeide en rapport om opphevelsen. Rapporten skal minst angi

- a. hvordan kommunen planlegger å bruke eiendelene i stiftelsen
- b. konsekvenser for stiftelsens kreditorer
- c. konsekvenser for ansatte i stiftelsen
- d. hvordan stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser skal overføres til kommunen
- e. plan for gjennomføring av opphevelsen
- f. fordeling av stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser dersom stiftelsen er opprettet av to eller flere kommuner, eller dersom oppretterkommunen har opphørt å eksistere.

---

<sup>1</sup> [118/20 Høring - opphevelse av boligstiftelser som er opprettet av kommunen](#)

Som vedlegg til rapporten skal følge stiftelsens vedtekter, siste årsregnskap og eventuell årsberetning og revisjonsberetning for stiftelsen. Det samme gjelder mellombalanse for stiftelsen, dersom rapporten utarbeides mer enn seks måneder etter balansedagen for det senest fastsatte årsregnskapet.»

Stiftelsesloven § 55 e lyder slik:

«Når vedtaket om opphevelse er registrert i Stiftelsesregisteret, inntreer følgende virkninger:

- a. stiftelsen er opphevet
- b. stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført til kommunen
- c. andre virkninger som er bestemt i rapporten etter § 55 c.»

Vurdering av vilkåret om stiftelsens formål, jf. § 55 a første ledd bokstav a  
Boligstiftelsen har til formål å eie boliger for leie til Kristiansand kommune eller andre rettssubjekter. (...) Det rettssubjekt som leier boligene av stiftelsen skal leie boligene ut til eldre og funksjonshemmede (vedtektene § 3). Vedlagt følger Boligstiftelsens vedtekter.

Fra stiftelsesdokumentene framkommer det at organisasjonsform er valgt «For at kommunen til enhver tid kan få hånd om tildeling av leilighetene...» Det er med andre ord kommunens retningslinjer for tildeling av boliger som er gjeldende for hvem som kan bo i stiftelsens boliger innenfor kategorien eldre og funksjonshemmede. Kommunens retningslinjer for tildeling av kommunale boliger (vedtatt i helseutvalget 7. juni 2022)<sup>2</sup> viser at det er vanskeligstilte på boligmarkedet som tildeles kommunal bolig.

Kommunedirektøren anser vilkåret i stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 a første ledd bokstav a for oppfylt.

Vurdering av vilkåret om stiftelsens oppretter, jf. § 55 a første ledd bokstav b  
Kristiansand bystyret vedtok i bystyresak 117 i 1966 å opprette Boligstiftelsen. Vedtakspunkt 1 saken lyder:

1. Kristiansand kommune oppretter en boligstiftelse ved navn Kristiansand Boligstiftelse.

Kommunedirektøren anser vilkåret i stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 b første ledd bokstav b for oppfylt.

## **Økonomiske konsekvenser**

### Fakta

Kristiansand Boligstiftelse har en eiendomsportefølje som består av 554 boenheter fordelt på 33 eiendommer, inkludert 2 boliger som forvaltes på vegne av et legat. Eiendommene er, i forbindelse med eiendomstakseringen for eiendomsskatt, vurdert til en samlet verdi på om lag 943 mill. kr. Kristiansand kommune leier i dag alle boenhetene fra Boligstiftelsen og fremleier disse til leietakere som har søkt om kommunal bolig og fått dette innvilget av kommunen. Andelen boliger som kommunen leier av Boligstiftelsen utgjør 26 prosent av det totale antall boliger kommunen disponerer for utleie.

Gjeldende leieavtale mellom Boligstiftelsen og Kristiansand kommune ble inngått høsten 2022 og gjelder ut 2023. Leieavtalen er vedlegg til saken.

Fra og med 2007 har det vært en leieavtale mellom Boligstiftelsen og Kristiansand Boligselskap KF/Kristiansand kommune. Kristiansand Boligselskap KF ble opprettet med virkning fra 2006, hvor et av formålene med opprettelsen av foretaket var at de kommunalt opprettede boligstiftelsene skulle bringes til opphør, og inngå i

---

<sup>2</sup> [24/22 Forslag til retningslinjer for tildeling av kommunal bolig](#)

boligporteføljen til Kristiansand Boligselskap KF. Inngåelse av leieavtalen var et skritt på veien for å ha en felles forvaltning, drift, vedlikehold og utleie av boligene som kommunen disponerte. På grunn av Stiftelsestilsynets avslag på å bringe tilsvarende stiftelser til opphør, lyktes ikke kommunen med å oppheve stiftelsen, men praksis med en leieavtale har bestått. De siste årene har leieavtalen hatt en gyldighet på et år av gangen i påvente av avklaringene med arbeidet om endringer i stiftelsesloven.

Leieavtalen som ble inngått for 2023 innebærer at kommunen betaler en årlig leie på 18,87 mill. kr. Kristiansand kommune har ansvaret for, og bærer kostnadene ved, forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommene. Leieprisen skal dekke stiftelsens utgifter til renter, avdrag, forsikring, regnskapsføring, revisjon, lønn til daglig leder, styrehonorar og andre eierkostnader.

I leieavtalen er det inntatt at Boligstiftelsen; *kan dersom det er formålstjenlig velge at enkelteindommer tas ut av denne leieavtalen for å leies ut til annen forvalter. Leieprisen skal i et slikt tilfelle reguleres forholdsmessig.* Boligstiftelsen har ikke benyttet seg av denne muligheten og kommunen leier alle stiftelsens boliger.

### Vurdering

Boligene som Boligstiftelsen eier har en takstverdi på om lag 943 mill. kr. Dette er verdier som er bygd opp i stiftelsen gjennom overføring fra kommunen ved opprettelsen, kommunale husleiekontrakter, husbanktilskudd og andre offentlige tilskudd. Gjennom det meste av Boligstiftelsens historie har det vært et nært samarbeid med kommunens egen boligforvaltning. Tildeling og forvaltning av boligene har fulgt de samme prinsipper og det har vært liten organisatorisk avstand. Dette må sees i sammenheng med opprinnelsen til Boligstiftelsen, hvor hensikten ikke var et organisatorisk skille i seg selv, men en tilpasning til statlig virkemiddelapparat.

Kommunen fremleier i dag alle boligene som leies av Boligstiftelsen til vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunene har, jf. lov 20. desember 2022 nr. 121 om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet (trer i kraft 1. juli 2023), ansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. I loven defineres vanskeligstilte som «personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og som derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig». Kommunen er ikke forpliktet til å eie boliger for utleie til denne målgruppen, men kommunen har ansvar for å sørge for at personer som oppholder seg i kommunen, og som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, gis bistand. Kommunen har egne retningslinjer for tildeling av kommunal utleiebolig hvor hovedregelen er at boliger leies ut til innbyggere som av sosiale eller helsemessige forhold er vanskeligstilt i dagens boligmarked.

Kommunedirektørens vurdering er at en videreføring av Boligstiftelsen, vil gjøre situasjonen mer utfordrende for både kommunen og de som er de mest vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligstiftelsens formål er ikke tilpasset til de gruppene som det i dag er størst behov for boliger til. Dette gjelder særlig barnefamilier og personer med rus og psykiatrilidelser. Det vil føre til at kommunen må skaffe flere boliger på markedet for å kunne utføre sine lovpålagte oppgaver. Dette vil drive kostnadene oppover og føre til økt husleie for kommunale leietakere. Alternativt at kostnadsøkningen helt eller delvis dekkes av kommunen, og da på bekostning av andre behov for velferdstjenester kommunen skal dekke. Ved en oppløsning av Boligstiftelsen vil kommunen selv få hånd om boligmassen og kan benytte den som i dag, og selv kunne foreta endringer i sammensetningen etter skiftende behov.

Sammenlignet med kommunen vil en boligstiftelse ha svakere økonomiske rammebetingelser. En stiftelse kan ikke søke om investeringstilskudd til bygging av omsorgsboliger fra Husbanken, men har tidligere kunnet søkt om tilskudd og lån til ordinære utleieboliger for vanskeligstilte. Dette forutsetter en tilvisningsavtale med kommunen, jf. Husbankens bestemmelser. Tilskudd til utleieboliger er avviklet i 2023, men midlertidig innført igjen, da som et tiltak til å fremskaffe flere boliger til flyktninger. Dette er en målgruppe som ikke kommer inn under Boligstiftelsens formål.

Bransjeaktører som Boligstiftelsen vil kunne få samme rentebetingelser i Husbanken som kommunen, forutsatt en tilvisningsavtale. For lån i øvrige banker vil en stiftelse, generelt sett, få dårligere lånebetingelser enn kommunen, selv med kommunal garanti.

Ved en opphevelse av Boligstiftelsen vil kommunen overta stiftelsens gjeld. Samtidig vil husleien som kommunen betaler til Boligstiftelsen i dag falle bort. Enkelte mindre kostnader som styrehonorar, revisjon, kontingenter etc. vil opphøre. Besparelsene for slike kostnader ved en opphevelse av Boligstiftelsen er beregnet til ca. 500.000 kr. Det er også grunn til å tro at forsikringspremien vil reduseres fra dagens nivå dersom eierskapet overføres til kommunen.

Boligstiftelsen opplyser at utgifter til renter og avdrag som kommunen overtar er lavere enn det som kommunen betaler i husleie til Boligstiftelsen i dag. Differansen er oppgitt til omtrent 8 mill. kr. Disse midlene kan kommunen ved en opphevelse av Boligstiftelsen bruke til vedlikehold i kommunal regi og vil øke vedlikeholdet i forhold til det som kommunen bruker i dag. Boligstiftelsen opplyser at den selv har utført oppgradering og vedlikehold for disse midlene de seneste årene slik at det ikke vil føre til et økt vedlikehold sett under ett.

Økonomisk vil altså en oppløsning av Boligstiftelsen sannsynligvis føre til:

- Lavere kostnader som følge av at kommunen selv får råderett over boligene. Dette vil redusere behovet for større kjøp av boliger på markedet. I tillegg gir det større fleksibilitet med å tilpasse boligsammensetning til behov.
- Bedre økonomiske rammebetingelser med hensyn til lån og tilskudd ved oppgradering og investering i nye boliger.
- Lavere årlige kostnader for de boligene som i dag leies av Boligstiftelsen, jf. bortfall av enkelte kostnader og lavere utgifter til renter og avdrag.

## **Rapport om Boligstiftelsen**

### Rettslig utgangspunkt

Det følger av stiftelsesloven § 55 c at før kommunen treffer vedtak om opphevelse, skal kommunen utarbeide en rapport om opphevelsen og forelegge rapporten med vedlegg for styret og ansatte i stiftelsen for uttalelse. Fristen for uttalelse etter første punktum skal være minst fire uker.

### Rapport

Kommunen oversendte rapporten til styret og ansatte i Boligstiftelsen for uttalelse den 7. juni 2023, med frist for å gi uttalelse den 5. juli 2023. Kommunedirektøren mottok uttalelsen fra styret og ansatte den 4. juli 2023.

Under gjennomgåring kommunedirektøren innholdet i rapporten sammen med Boligstiftelsens uttalelse til rapporten, jf. § 55 c første og andre ledd. Rapport er vedlagt saksfremlegget.

I sitt høringssvar viser stiftelsene til manglende tilbakemelding fra kommunen på deres henvendelse om videre utvikling av boligmassen. Det etterlyses oversikt over hvilke boliger som bør fases ut, brukes til annet formål, avhendes og behov for tilpasninger/oppgraderinger. Kommunedirektøren vil påpeke at dette er et kontinuerlig arbeid med skiftende behov og prioriteringer. Dagens organisering med ulike eiere vanskeliggjør denne planleggingen, nettopp fordi det er krevende å se behovet i sammenheng og hvilket mulighetsrom hver enkelt eier har til å dekke det behovet.

### Hvordan planlegger kommunen å bruke eiendelene i Boligstiftelsen

Helse og mestring tildeler alle kommunale boliger i dag, uavhengig om disse er i Boligstiftelsens eller kommunens eie. Det er kommunens vedtatte retningslinjer for tildeling av kommunal bolig som da legges til grunn. Ved overføring av eiendelene fra

Boligstiftelsen til kommunen skal disse nyttes til samme formål som i dag – det vil si utleieboliger for de som er vanskeligstilte på boligmarkedet.

Vedlagt følger en liste over Boligstiftelsens boliger.

Boligstiftelsen skriver i sin tilbakemelding at de er bekymret for at det som i dag er trygge boligkomplekser for eldre og funksjonshemmede vil kunne få inn beboere som ikke passer inn i anleggene og som vil kunne påføre dagens beboere en uro og utrygghet. Boligstiftelsen skriver at vedtektene har gitt deres beboere en trygghet for gode og trygge bomiljøer.

Kommunedirektøren viser til at det er mange avveieringer og til dels motstridende hensyn som kommunene må vurdere når en kommunal bolig skal tildeles. Videre er dette et omskiftelig bilde og forhold knyttet til beboere kan endre seg i løpet av leieforholdet. Kommunen må alltid hensynta sammensetning av beboere og det generelle bomiljøet, dette inngår som en del av vurdering når boliger skal tildeles. Det fremgår også av *retningslinjer for tildeling av kommunal bolig* under pkt 3.1 *Prioritering*.

«Hensyn knyttet til sammensetning av beboere og det generelle bomiljøet inngår som en del av vurderingen. Det kan tas hensyn til at noen bomiljøer stiller spesielle krav til sammensetning av beboere.»

I henhold til de samme retningslinjer skal det tilbys oppfølgingstiltak der det er klare holdepunkter for at leietager har behov for dette for å mestre bosituasjonen.

Kommunedirektøren vil likevel ikke underkjenne at det kan oppstå motsetninger mellom leietagere av kommunal bolig eller overfor andre naboer. Det må her påpekes at en stor andel av de aktuelle boligene er i relativt store boligkomplekser med opptil 70 boenheter hvor det er spesielt viktig å hensynta sammensetning av beboere. Det må samtidig nevnes at motsetninger mellom naboer heller ikke er et ukjent fenomen i det ordinære boligmarkedet.

Kommunen er imidlertid forpliktet til å ha et tilbud til alle vanskeligstilte på boligmarkedet. Det er en del av kommunens samfunnsoppdrag, og en viktig oppgave vi utfører på vegne av fellesskapet.

Som tydeliggjort, senest i Økonomiplan 2023-2026, har kommunen store utfordringer som følge av at nåværende boligmasse ikke i tilstrekkelig grad er tilpasset de innbyggere som kommunen er forpliktet til å hjelpe.

Vedtektene og formålet med Boligstiftelsen reflekterer i dag ikke de utfordringene kommunen står overfor og begrenser dermed handlingsrommet når den kommunale boligmassen skal utvikles og bedre innrettes mot de innbyggere som har krav på bistand fra kommunen.

Boligstiftelsen uttrykker videre en bekymring for at en opphevelse av Boligstiftelsen vil medføre dårligere vedlikehold på stiftelsens eiendommer.

Kommunedirektøren erkjenner at det er et vedlikeholdsetterslep i den boligmassen som kommunen forvalter, og det er en ambisjon om å øke det totale vedlikeholdsbudsjett til disse boligene. Dersom bystyret vedtar å oppheve Boligstiftelsen foreslår kommunedirektøren at det i en overgangsperiode avsettes midler til vedlikehold av Boligstiftelsens boliger på samme nivå som det er i dag. Som Boligstiftelsen skriver i sin tilbakemelding, er det ikke foretatt investeringer i nye boliger i stiftelsen de siste 20 årene. Det betyr at det er en eldre boligmasse som trenger mer vedlikehold på et generelt grunnlag. Arbeidet med boligsosial handlingsplan og kartlegging av behov for boliger framover, vil deretter legge føringer for hvilke boliger som skal prioriteres på sikt.

Over tid er det ønskelig at det er tilstrekkelig med vedlikeholdsmidler til alle boligene som kommunen disponerer. Målet er boligene skal ha en nøktern, men god og forsvarlig standard. Rammene for vedlikeholdet fastsettes av bystyret. Endrede rammer til

vedlikehold kan oppnås med at kommunen har en bedre tilpasset portefølje, det vi si selge uegnede boliger og redusere ledighet, øke inntekten fra utleie av boligene eller øke de kommunale bevilgningene. Ved en opphevelse av Boligstiftelsene vil vedlikeholdet på kort sikt kunne økes med ca. 8 mill. kr i kommunal regi som beskrevet ovenfor.

#### Konsekvenser for stiftelsens kreditorer

Boligstiftelsen har langsiktig gjeld til Husbanken. Ved en opphevelse av Boligstiftelsen vil gjeldsforpliktelsen overføres til Kristiansand kommune. I tillegg har Boligstiftelsen et langsiktig lån til Kristiansand kommune på ca. 2,9 mill. kr.

Boligstiftelsens tilbakemelding er at dette er korrekt beskrevet.

#### Konsekvenser for ansatte i stiftelsen

Boligstiftelsen har selv opplyst til kommunen at det er en ansatt i Boligstiftelsen. Opphør av stiftelsen og overføring av aktiva og passiva til kommunen innebærer at det foreligger en virksomhetsoverdragelse etter arbeidsmiljøloven § 16-1. De ansattes rett til å få sine lønns- og arbeidsvilkår med seg over til kommunen vil i så fall reguleres av reglene i arbeidsmiljøloven kapittel 16.

Stiftelsen skriver i sin tilbakemelding at stiftelsen forventer at dersom Kristiansand kommune velger å legge ned stiftelsen, vil den ansattes lønns- pensjon og arbeidsvilkår bli ivaretatt.

#### Hvordan stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser skal overføres til kommunen *Rettslig utgangspunkt*

Vedtak om opphevelse skal meldes til Stiftelsesregisteret uten ugrunnet opphold, jf. § 55 b andre ledd første punktum. Når Stiftelsestilsynet har fått melding om vedtak om opphevelse skal det prøve om vedtaket er i samsvar med §§ 55 a til 55 c før vedtaket registreres i Stiftelsesregisteret. Dersom Stiftelsestilsynet finner at vedtaket ikke er i samsvar med de nevnte bestemmelsene, skal vedtaket nektes registrert, jf. § 55 d. Når vedtak om opphevelse er registrert i Stiftelsesregisteret, inntreer følgende virkning: Stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført til kommunen, jf. § 55 e bokstav b.

#### *Overføring av eiendeler til kommunen*

Boligstiftelsens egenkapital, i form av kontanter og verdipapirer, vil overføres til kommunen ved opphevelse av stiftelsen.

Boligstiftelsen nevner i sin tilbakemelding at de forutsetter at stiftelsens kapital i form av bankinnskudd på opphevelses tidspunktet skal nyttes til samme formål som i dag, det vil si eldre og funksjonshemmede.

Kommunedirektøren støtter at Boligstiftelsens kapital brukes til formålet. By- og stedsutvikling i samarbeid med Helse og mestring kan utvikle en plan over hvordan midlene best brukes til å vedlikeholde boliger som skal beholdes og nyttes til dagens formål framover i tid.

Hjemmelen til eiendommene eid av Boligstiftelsen overføres til kommunen ved at det utstedes skjøte som tinglyses. Det må i den forbindelse betales tinglygingsgebyr på 585 kroner.

Hovedregelen er at alle må betale dokumentavgift ved tinglysning av dokument som overfører fast eiendom. Stortinget vedtok imidlertid i Sttingsvedtak om særavgifter for 2023 et fritak for dokumentavgift ved overføring av hjemmel til fast eiendom fra kommunal stiftelse til kommune, jf. forskrift 13. desember 2022 nr. 2205 om Dokumentavgift I § 2 første ledd bokstav l. Fritaket trådte i kraft 8. mai 2023, jf. forskrift 4. mai 2023 nr. 669.

#### *Overføring av rettigheter og plikter til kommunen*

Det foreligger ingen kjente rettigheter eller plikter, med unntak for:

- Kjerrheia 15 (Kollen Borettslag). To leiligheter som forvaltes på vegne av Haugland Møller og Nottosens legat.

Boligstiftelsen har ikke kommentert dette punktet, men i praksis er det kommunen som forvalter disse to boligene for legatet allerede i dag siden kommunen leier alle boligene fra Boligstiftelsen. Dette vil kommunen videreføre ved en opphevelse av stiftelsen.

- Pilotprosjekt Steinkleiva 15. Boligstiftelsen er med i et pilotprosjekt om velferdsteknologi i serviceboliger. I4helse ferdigstiller rapport for pilotprosjektet i oktober 2023. Konklusjonen i rapporten vil avklare prosjektets videre forløp.

Boligstiftelsen skriver i sin tilbakemelding at stiftelsens mål er at Kristiansand kommune skal bli en foregangskommune i dette arbeidet, og at andre kommuner i landet kan dra nytte av erfaringene. Stiftelsen har avsatt 10 mill. kr til gjennomføring av prosjektet. Boligstiftelsen ber derfor om at det avsettes nødvendige ressurser i form av personer som kan fullføre prosjektet. Stiftelsen foreslår at dagens styre og ledelse gis mandat til å slutføre prosjektet.

Kommunedirektøren er positive til å finne en løsning for å ferdigstille prosjektet i henhold til de forpliktelser som er inngått. Rapporten som er meldt skal være klar i oktober vil avklare det videre arbeidet i prosjektet, og vil gi nærmere avklaringer om tidsrammen for prosjektet og ressursbehovet. Fra tidspunktet for en eventuell opphevelse av Boligstiftelsen er det naturlig at det er kommunen som viderefører arbeidet med prosjektet.

## **Stiftelse som organisasjon**

Den andelen av boligene som kommunen disponerer og som leies fra boligstiftelsen ligger utenfor kommunens direkte kontroll. En stiftelse har ingen eiere slik som for eksempel et aksjeselskap. Stiftelsen er et selveiende rettssubjekt. Hvis kommunen oppretter en stiftelse følger det av selvstendighetskravet at kommunen ikke lenger har råderett over verdien som er overført til stiftelsen. Bystyret kan derfor ikke utøve direkte styring overfor stiftelsens virksomhet. Den er heller ikke underlagt annen demokratisk kontroll.

Virksomheten rammes inn av stiftelsens formål, som skal komme frem av vedtektene. Det er Stiftelsestilsynet i Førde som fører tilsyn med styrene av stiftelser i Norge. Et styre i en stiftelse kan endre vedtektene, dvs beskrivelsen av stiftelsens formål, forutsatt at dette godkjennes av Stiftelsestilsynet. Kommunen, som oppretter, kan ikke endre vedtektene for en stiftelse.

## **Uttalelse fra rådene (Eldrerådet, Rådet for funksjonshemmede, Studentrådet og Ungdommens bystyre)**

Saken er presentert for Eldrerådet og Råd for funksjonshemmede. Rådene har behandlet saken i sine utvalg og deres vedtak følger saken.

## **Barn og unges interesser**

## **Medvirkning med innbyggere/brukerrepresentanter**

## Klima- og miljøkonsekvenser

Kommunedirektøren vurderer at en opphevelse av Boligstiftelsen ikke vil føre til konsekvenser for klima- og miljø ut over dagens situasjon. Kommunen har i dag et kontraktsmessig ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommene. FDV-ansvaret vil videreføres ved en overføring av eiendommene fra Boligstiftelsen til kommunen, og utføres i henhold til de miljøkrav som gjelder for kommunens øvrige eiendomsforvaltning.

## HMS/Folkehelse

### Vurdering

Kommunedirektørens innstilling i saken er at bystyret vedtar å oppheve Boligstiftelsen. Kommunedirektørens konklusjon er basert på vurdering av følgende historiske, boligsosiale og økonomiske forhold:

- På 60- og 70-tallet opprettet flere kommuner boligstiftelser. Stiftelsene ble tildelt offentlige midler med boligsosialt formål. Boligstiftelsene ble knyttet tett opp mot kommunen som oppretter, og var en integrert del av det kommunale tjenesteapparatet. Kristiansand kommune opprettet Boligstiftelsen i 1966 for å oppnå boligsosiale mål med lavere årlig økonomisk belastning enn hva tilfellet ville vært om kommunen selv skulle erverve og bygge boliger. Med stiftelsesloven av 2001 ble kravet om et klart skille mellom oppretter og stiftelsen lovfestet. Dette medførte at stiftelsenes rolle som redskap for kommunens boligpolitikk ble endret.
- En rekke kommuner har erfart at det å levere visse typer kommunale oppgaver gjennom stiftelser, i mange tilfeller har vist seg å ha uheldige konsekvenser. Det er blant annet fremholdt at utviklingen i regelverket knyttet til statsstøtte, tildeling av investeringstilskudd fra Husbanken og forsterkning av kommunens boligsosiale arbeid, har gjort det mer og mer krevende å drive det boligsosiale arbeidet gjennom en stiftelse. For flere kommuner har det vist seg at disse rammene fører til at hovedformålet med at kommunen opprettet stiftelsen ikke alltid lar seg realisere, og at stiftelsesformen reduserer det boligsosiale handlingsrommet til kommunen.
- Det er Stiftelsestilsynet, og ikke bystyret, som fører tilsyn med stiftelsen. For kommunedirektøren har det derfor vært viktig at en opphevelse av boligstiftelsen vil bidra til å styrke den demokratiske styringen og kontrollen med kommunens boligpolitikk. Kommunale utleieboliger er en viktig del av kommunens boligsosiale arbeid. En tilbakeføring av formuesmassen fra boligstiftelsen til kommunen gir økt handlingsrom for bystyret til å disponere midlene på tjenestebehov i tråd med den demokratiske beslutningsprosessen.
- Hvem som defineres som vanskeligstilte på boligmarkedet er i endring og samsvarer ikke med Boligstiftelsens opprinnelige formål. For at kommunen på best måte skal bistå de som er mest vanskeligstilte på boligmarkedet i dag, vil det være hensiktsmessig å se boligressursene samlet. På den måten vil kommunen bedre kunne tilby riktige boliger ut fra behovet til de som er mest vanskeligstilt på boligmarkedet. En opphevelse av Boligstiftelsen vil også gi større muligheter for å nyttiggjøre Husbankens virkemiddelapparat for hele boligporteføljen.

### Konklusjon (jf. forslag til vedtak)

Kristiansand bystyre vedtar å oppheve Kristiansand Boligstiftelse, org. nr. 950 065 141.

# **Sak 107/23: Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger**

## **Vedlegg**

Vedtak NÆR, 05092023, Sak 41/23, Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger

Vedtak RFF, 04092023, Sak 38/23, Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger

Vedtak Eldrerådet, 14092023, Sak 58/23, Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger

Vedtak byst, 20092023, Sak 145/23, Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger

Vedtak HELSEUTV, 22082023, Sak 29/23, Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger

Vedlegg 1 Bystyresak B183-90

Vedlegg 2 Stiftelsesloven

Vedlegg 3 Forhåndsvarsel og rapport Utleiestiftelsen

Vedlegg 4 Uttalelse fra styre og ansatt i Utleiestiftelsen

Vedlegg 5 Liste over Utleiestiftelsens boliger



Dato 7. august 2023  
Saksnr.: 2023015429-6  
Saksbehandler Kjetil Paulsen  
Godkjent av Brede Skaalerud  
Tone Iglebæk  
Terje Fjellvang  
Camilla Bruno Dunsæd

### Saksgang

Helseutvalget  
Råd for funksjonshemmede  
Nærings- og eierskapsutvalget  
Formannskapet  
Eldrerådet  
Bystyret

### Møtedato

22.08.2023  
04.09.2023  
05.09.2023  
13.09.2023  
14.09.2023  
20.09.2023

## Opphevelse av Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger

Forslag til vedtak

[Kristiansand bystyre vedtar å oppheve Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger org. nr. 959 245 711.](#)

### Sammendrag

Den 29. november 2022 ble det vedtatt en endring i lov av 15. juni 2001 nr. 59 om stiftelser (stiftelsesloven). Stiftelsesloven fikk da nytt kapittel 6 A *Opphevelse av boligstiftelser som er opprettet av kommuner*. Endringen trådte i kraft 1. januar 2023. Endringen er tidsbegrenset og gjelder til 31. desember 2028.

Lovendringen gjelder for stiftelser som har til formål å tilby boliger til personer som er vanskeligstilte på boligmarkedet. Dersom en slik stiftelse er opprettet av én eller flere kommuner, gir lovendringen kommunen(e) hjemmel til å treffe vedtak om å oppheve stiftelsen, jf. Stiftelsesloven § 55 b jf. § 55 a. Ved opphevelse vil både formuesmassen og gjeldsforpliktelser overføres til oppretterkommunen(e), jf. § 55 e.

Etter kommunedirektørens vurdering omfattes Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger (heretter kalt Utleiestiftelsen) av lovendringen. Kommunedirektøren er også av den oppfatning at Utleiestiftelsen er opprettet av Kristiansand kommune. Opphevelsen vurderes ikke å ha betydning for grunnlovsvernet etter Grunnloven §§ 97, 105 eller 116. Kristiansand kommune har derfor hjemmel til å vedta opphevelse av stiftelsen.

Kommunedirektørens innstilling i saken er at bystyret vedtar å oppheve Utleiestiftelsen. Kommunedirektørens innstilling er basert på at den opprinnelige begrunnelsen for opprettelsen av stiftelsen har utspilt sin rolle, at organisering av boliger for

vanskeligstilte i en stiftelse gjør det vanskeligere for kommunen, både politisk og administrativt, å oppnå boligpolitiske mål, og at det økonomisk verken er fordelaktig for kommunen eller leietakerne av boligene

Vedlegg:

Vedlegg 1 Bystyresak B183-90

Vedlegg 2 Stiftelsesloven

Vedlegg 3 Forhåndsvarsel og rapport Utleiestiftelsen

Vedlegg 4 Uttalelse fra styre og ansatt i Utleiestiftelsen

Vedlegg 5 Liste over Utleiestiftelsens boliger

## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

#### Bakgrunn for lovendringen

Nærings- og fiskeridepartementet redegjør i Prop.135 L (2021-2022) *Endringer i stiftelsesloven (opphevelse av boligstiftelser opprettet av kommuner)* for bakgrunnen for lovendringen. Kommunedirektøren gjengir hovedpunktene her.

På 60-og 70-tallet opprettet flere kommuner boligstiftelser. Stiftelsene ble tildelt offentlige midler med boligsosialt formål. Boligstiftelsene ble knyttet tett opp mot kommunen som oppretter, og var en integrert del av det kommunale tjenesteapparatet.

En medvirkende årsak til at kommuner opprettet boligstiftelser i sistehalvdel av 80-tallet, var at det forelå økonomiske insentiver for kommunene til å skille ut forvaltningen av boliger til vanskeligstilte i en boligstiftelse. I St.prp.nr. 102 (1986–1987) *Vilkår på husbanklån til utleieboliger* ble regjeringens politikk for å skaffe flere utleieboliger til særlig vanskeligstilte grupper, behandlet og vedtatt av Stortinget. Stortinget besluttet at Husbanken skulle ha en forsøksordning med utleielån som fra juli 1987 gjorde fullfinansiering av utleieboliger mulig. Utleielånet var rente- og avdragsfritt i ti år, og deretter var betingelsene som for etableringslån. Utleielån kunne gis til boliger som var eiet av stiftelser, eventuelt kommuner eller organisasjoner med sosial profil. Botiden skulle være begrenset, boligene skulle ha et lite areal (ca. 50 m<sup>2</sup>), og var først og fremst forbeholdt vanskeligstilte på boligmarkedet.

Utover på 90-tallet opprettet fortsatt kommuner enkelte boligstiftelser, men denne bruken av stiftelsesformen for boligformål avtok etter hvert mer og mer. Det har i løpet av den senere tid ikke blitt opprettet nye boligstiftelser av kommuner.

Med stiftelsesloven av 2001 ble kravet om et klart skille mellom oppretter og stiftelsen lovfestet. 1980-loven åpnet for at Kongen kunne unnta stiftelser som var opprettet av offentlige organer fra lovens virkeområde. Denne bestemmelsen ble ikke videreført i 2001-loven, og sammen med lovfestingen av selvstendighetskravet for stiftelser medførte det at stiftelsenes rolle som redskap for kommunens boligpolitikk ble endret.

En rekke kommuner har erfart at det å levere visse typer kommunale oppgaver gjennom stiftelser i mange tilfeller har vist seg å ha uheldige konsekvenser. Det er blant annet fremholdt at utviklingen i regelverket knyttet til statsstøtte, tildeling av investeringstilskudd fra Husbanken og forsterkning av kommunens boligsosiale arbeid har gjort det mer og mer krevende å drive det boligsosiale arbeidet gjennom en stiftelse. Bruk av stiftelsesformen i seg selv setter rammer for stiftelsens virksomhet, som ikke har vært optimale med tanke på realiseringen av formålet. For flere kommuner har det vist seg at disse rammene fører til at hovedformålet med at kommunen opprettet stiftelsen ikke alltid lar seg realisere, og at stiftelsesformen reduserer det boligsosiale handlingsrommet til kommunen.

Flere kommuner og boligstiftelser opprettet av kommuner har søkt Stiftelsestilsynet om å oppheve stiftelsen og overføre midlene til kommunen. I tilfeller der kommunen har begrunnet søknad om opphevelse med at det er mer hensiktsmessig at kommunen overtar driften, har stiftelsene gjennomgående fått avslag på søknaden både i Stiftelsestilsynet og hos klageinstansen i klageomgangen.

#### Bakgrunn for Kristiansand kommunes valg av stiftelsesmodellen i 1990

Utleiestiftelsen ble opprettet 26. september 1990 av Kristiansand kommune. I saksframstillingen fremgår det at behovet for boliger til ulike grupper vanskeligstilte ikke er dekket i kommunen, og at søkerlisten for bolig er økende. For å bidra til å dekke behovet for boliger, anbefales det at kommunen bør bygge boliger for søkergruppen, hovedsakelig funksjonshemmede, sosialt vanskeligstilte familier, enslige forsørgere og

etablerende etter institusjonsopphold. I tillegg til gjennomgangsboliger til de flyktninger kommunene vedtar å ta imot.

Stiftelsesformen anbefales som en hensiktsmessig måte å organisere bygging og drift av utleieboligene. *En vil da få styringen med boligene slik at de brukes til de målgruppene de er tiltenkt og gir mulighet for gunstig belåning.*

Fra sakspapirene framgår det tydelig at det er kommunen som har ansvar for å skaffe flere boliger for utleie, men at stiftelsesformen velges på grunn av Husbankens gunstige låneordninger med avdragsfrihet og rentebetingelser. Fra bystyrets vedtak heter det at «*Boligutvalgets medlemmer oppnevnes som stiftelsens styre*» og «*Stiftelsen arbeider innen de økonomiske rammer som hvert år blir bestemt ved vedtak av Kristiansand bystyre*».

### Kristiansand kommunes uttalelser til forslag om lovendring

I Kristiansand kommunes hørings svar til Nærings- og fiskeridepartementet støttet formannskapet departementets forslag om en ny lovhjemmel som gir adgang til at kommunale boligstiftelser kan oppheves, se formannskapssak 118/20 behandlet 16. september 2020<sup>1</sup>.

Kristiansand kommune mente at dersom stiftelsene bringes til opphør og overføres til kommunen vil driften og utleien av boligene fortsette som før, men kommunen vil få mer fleksibilitet med tanke på å tilpasse den totale boligmassen etter dagens behov og på den måten tilby bedre tjenester til personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på Boligmarkedet.

Kristiansand kommune påpekte også at ved omdanning til opphør av en kommunal boligstiftelse må en vurdere formålet ut fra intensjonen bak stiftelsens formål og hvordan gjeldende praksis er for hvem stiftelsen skaffer boliger, og ikke bare en vurdering av ordlyden i formålsangivelsen.

## **Juridisk grunnlag**

### Rettslig utgangspunkt

Stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 a første ledd bestemmer virkeområdet for lovendringen:

«Bestemmelsene i dette kapitlet gjelder for stiftelser som

- a. har til formål å skaffe boliger til personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde egnet bolig, og
- b. er opprettet av én eller flere kommuner.(...)»

Det følger av videre av stiftelsesloven § 55 b første ledd første punktum at

«En kommune som har opprettet en stiftelse som nevnt i § 55 a, kan innen 31. desember 2028 treffe vedtak om at stiftelsen skal oppheves med de virkninger som følger av § 55 e.»

Om saksbehandlingen anviser stiftelsesloven § 55 c første og andre ledd følgende:

«Før kommunen treffer vedtak etter § 55 b, skal kommunen utarbeide en rapport om opphevelsen. Rapporten skal minst angi

- a. hvordan kommunen planlegger å bruke eiendelene i stiftelsen
- b. konsekvenser for stiftelsens kreditorer

---

<sup>1</sup> [118/20 Høring - opphevelse av boligstiftelser som er opprettet av kommunen](#)

- c. konsekvenser for ansatte i stiftelsen
- d. hvordan stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser skal overføres til kommunen
- e. plan for gjennomføring av opphevelsen
- f. fordeling av stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser dersom stiftelsen er opprettet av to eller flere kommuner, eller dersom oppretterkommunen har opphørt å eksistere.

Som vedlegg til rapporten skal følge stiftelsens vedtekter, siste årsregnskap og eventuell årsberetning og revisjonsberetning for stiftelsen. Det samme gjelder mellombalanse for stiftelsen, dersom rapporten utarbeides mer enn seks måneder etter balansedagen for det senest fastsatte årsregnskapet.»

Stiftelsesloven § 55 e lyder slik:

«Når vedtaket om opphevelse er registrert i Stiftelsesregisteret, inntreer følgende virkninger:

- a. stiftelsen er opphevet
- b. stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført til kommunen
- c. andre virkninger som er bestemt i rapporten etter § 55 c.»

Vurdering av vilkåret om stiftelsens formål, jf. § 55 a første ledd bokstav a  
 Utleiestiftelsen har til formål å eie boliger for leie til Kristiansand kommune eller andre rettssubjekter. (...) Det rettssubjekt som leier boligene av stiftelsen skal leie boligene ut til vanskeligstilte boligsøkende (vedtektene § 3). Vedlagt følger stiftelsens vedtekter.

Fra stiftelsesdokumentene framkommer det at stiftelses-formen anbefales «En (kommunen) vil da få styring med boligene slik at de benyttes til de målgrupper de er tiltenkt»

Kommunedirektøren anser vilkåret i stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 a første ledd bokstav a for oppfylt.

Vurdering av vilkåret om stiftelsens oppretter, jf. § 55 a første ledd bokstav b  
 Kristiansand bystyret vedtok i bystyresak 183/90 i 1990 å opprette Utleiestiftelsen.

Vedtaks punkt 1 saken lyder:

1. Kommune oppretter en boligstiftelse med firmanavn Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger.

Kommunedirektøren anser vilkåret i stiftelsesloven kapittel 6 A § 55 b første ledd bokstav b for oppfylt.

## **Økonomiske konsekvenser**

### Fakta

Utleiestiftelsen har en eiendomsportefølje som består av 247 boliger. Eiendommene er, i forbindelse med eiendomstakseringen for eiendomsskatt, vurdert til en samlet verdi på om lag 474 mill. kr. Kristiansand kommune leier i dag alle boenhetene fra Utleiestiftelsen og fremleier disse til leietakere som har søkt om kommunal bolig og fått dette innvilget av kommunen. Andelen boliger som kommunen leier av Utleiestiftelsen utgjør 12 prosent av det totale antall boliger kommunen disponerer for utleie.

Gjeldende leieavtale mellom Utleiestiftelsen og Kristiansand kommune ble inngått høsten 2022 og gjelder ut 2023. Leieavtalen er vedlegg til saken.

Fra og med 2007 har det vært en leieavtale mellom Utleiestiftelsen og Kristiansand Boligselskap KF/Kristiansand kommune. Kristiansand Boligselskap KF ble opprettet med virkning fra 2006, hvor et av formålene med opprettelsen av foretaket var at de

kommunalt opprettede boligstiftelsene skulle bringes til opphør, og inngå i boligporteføljen til Kristiansand Boligselskap KF. Inngåelse av leieavtalen var et skritt på veien for å ha en felles forvaltning, drift, vedlikehold og utleie av boligene som kommunen disponerte. På grunn av Stiftelsestilsynets avslag på å bringe tilsvarende stiftelser til opphør, lyktes ikke kommunen med å oppheve stiftelsen, men praksis med en leieavtale har bestått. De siste årene har leieavtalen hatt en gyldighet på et år av gangen i påvente av avklaringene med arbeidet om endringer i stiftelsesloven.

Leieavtalen som ble inngått for 2023 innebærer at kommunen betaler en årlig leie på 8,175 mill. kr. Kristiansand kommune har ansvaret for, og bærer kostnadene ved, forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommene. Leieprisen skal dekke stiftelsens utgifter til renter, avdrag, forsikring, regnskapsføring, revisjon, lønn til daglig leder, styrehonorar og andre eierkostnader.

I leieavtalen er det inntatt at Utleiestiftelsen; *kan dersom det er formålstjenlig velge at enkelteindommer tas ut av denne leieavtalen for å leies ut til annen forvalter. Leieprisen skal i et slikt tilfelle reguleres forholdsmessig.* Utleiestiftelsen har ikke benyttet seg av denne muligheten og kommunen leier alle stiftelsens boliger.

### Vurdering

Boligene som Utleiestiftelsen eier har en takstverdi på om lag 474 mill. kr. Dette er verdier som er bygd opp i stiftelsen gjennom overføring fra kommunen ved opprettelsen, kommunale husleiekontrakter, husbanktilskudd og andre offentlige tilskudd. Gjennom det meste av Utleiestiftelsens historie har det vært et nært samarbeid med kommunens egen boligforvaltning. Tildeling og forvaltning av boligene har fulgt de samme prinsipper og det har vært liten organisatorisk avstand. Dette må sees i sammenheng med opprinnelsen til Utleiestiftelsen, hvor hensikten ikke var et organisatorisk skille i seg selv, men en tilpasning til statlig virkemiddelapparat.

Kommunen fremleier i dag alle boligene som leies av Utleiestiftelsen til vanskeligstilte på boligmarkedet. Kommunene har, jf. lov 20. desember 2022 nr. 121 om kommunens ansvar på det boligsosiale feltet (trer i kraft 1. juli 2023), ansvar for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet. I loven defineres vanskeligstilte som «personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og som derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig». Kommunen er ikke forpliktet til å eie boliger for utleie til denne målgruppen, men kommunen har ansvar for å sørge for at personer som oppholder seg i kommunen, og som selv ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, gis bistand. Kommunen har egne retningslinjer for tildeling av kommunal utleiebolig hvor hovedregelen er at boliger leies ut til innbyggere som av sosiale eller helsemessige forhold er vanskeligstilt i dagens boligmarked. Retningslinjene ble vedtatt i helseutvalget 7.juni 2022.<sup>2</sup>

Sammenlignet med kommunen vil en boligstiftelse ha svakere økonomiske rammebetingelser. En stiftelse kan ikke søke om investeringstilskudd til bygging av omsorgsboliger fra Husbanken, men har tidligere kunnet søkt om tilskudd og lån til ordinære utleieboliger for vanskeligstilte. Dette forutsetter en tilvisningsavtale med kommunen, jf. Husbankens bestemmelser. Tilskudd til utleieboliger er avvirket i 2023, men midlertidig innført igjen, da som et tiltak til å fremskaffe flere boliger til flyktninger. Bransjeaktører som Utleiestiftelsen vil kunne få samme rentebetingelser i Husbanken som kommunen, forutsatt en tilvisningsavtale. For lån i øvrige banker vil en stiftelse, generelt sett, få dårligere lånebetingelser enn kommunen, selv med kommunal garanti.

Ved en opphevelse av Utleiestiftelsen vil kommunen overta stiftelsens gjeld. Samtidig vil husleien som kommunen betaler til Utleiestiftelsen i dag falle bort. Enkelte mindre kostnader som styrehonorar, revisjon, kontingenter etc. vil opphøre. Besparelsene for slike kostnader ved en opphevelse av Utleiestiftelsen er beregnet til ca. 500.000 kr. Det

---

<sup>2</sup> [24/22 Forslag til retningslinjer for tildeling av kommunal bolig](#)

er også grunn til å tro at forsikringspremien vil reduseres fra dagens nivå dersom eierskapet overføres til kommunen.

Utleiestiftelsen opplyser at utgifter til renter og avdrag som kommunen overtar er lavere enn det som kommunen betaler i husleie til Utleiestiftelsen i dag. Differansen er oppgitt til omtrent 2 mill. kr. Disse midlene kan kommunen ved en opphevelse av Boligstiftelsen bruke til vedlikehold i kommunal regi og vil øke vedlikeholdet i forhold til det som kommunen bruker i dag. Utleiestiftelsen opplyser at den selv har utført oppgradering og vedlikehold for disse midlene de seneste årene slik at det ikke vil føre til et økt vedlikehold sett under ett.

Økonomisk vil altså en oppløsning av Utleiestiftelsen sannsynligvis føre til:

- Lavere kostnader som følge av at kommunen selv får råderett over boligene. Dette vil redusere behovet for større kjøp av boliger på markedet. I tillegg gir det større fleksibilitet med å tilpasse boligsammensetning til behov.
- Bedre økonomiske rammebetingelser med hensyn til lån og tilskudd ved oppgradering og investering i nye boliger.
- Lavere årlige kostnader for de boligene som i dag leies av Utleiestiftelsen, jf. bortfall av enkelte kostnader og lavere utgifter til renter og avdrag.

## Rapport om Utleiestiftelsen

### Rettslig utgangspunkt

Det følger av stiftelsesloven § 55 c at før kommunen treffer vedtak om opphevelse, skal kommunen utarbeide en rapport om opphevelsen og forelegge rapporten med vedlegg for styret og ansatte i stiftelsen for uttalelse. Fristen for uttalelse etter første punktum skal være minst fire uker.

### Rapport

Kommunen oversendte rapporten til styret og ansatte i Utleiestiftelsen for uttalelse den 7. juni 2023, med frist for å gi uttalelse den 5. juli 2023. Kommunedirektøren mottok uttalelsen fra styret og ansatte den 4. juli 2023.

Under gjennomgår kommunedirektøren innholdet i rapporten sammen med Utleiestiftelsens uttalelse til rapporten, jf. § 55 c første og andre ledd. Rapport er vedlagt saksfremlegget.

I sitt høringssvar viser stiftelsene til manglende tilbakemelding fra kommunen på deres henvendelse om videre utvikling av boligmassen. Det etterlyses oversikt over hvilke boliger som bør fases ut, brukes til annet formål, avhendes og behov for tilpasninger/oppgraderinger. Kommunedirektøren vil påpeke at dette er et kontinuerlig arbeid med skiftende behov og prioriteringer. Dagens organisering med ulike eiere vanskeliggjør denne planleggingen, nettopp fordi det er krevende å se behovet i sammenheng og hvilket mulighetsrom hver enkelt eier har til å dekke det behovet.

### Hvordan planlegger kommunen å bruke eiendelene i Utleiestiftelsen

Helse og mestring tildeler alle kommunale boliger i dag, uavhengig om disse er i Utleiestiftelsens eller kommunens eie. Det er kommunens vedtatte retningslinjer for tildeling av kommunal bolig som da legges til grunn. Ved overføring av eiendelene fra Utleiestiftelsen til kommunen skal disse nyttes til samme formål som i dag – det vil si utleieboliger for de som er vanskeligstilte på boligmarkedet.

Vedlagt følger en liste over Utleiestiftelsens boliger.

Utleiestiftelsen uttrykker en bekymring for at en opphevelse av Utleiestiftelsen vil medføre dårligere vedlikehold på stiftelsens eiendommer.

Kommunedirektøren erkjenner at det er et vedlikeholdsetterslep i den boligmassen som kommunen forvalter, og det er en ambisjon om å øke det totale vedlikeholdsbudsjett til disse boligene. Dersom bystyret vedtar å oppheve Utleiestiftelsen foreslår kommunedirektøren at det i en overgangsperiode avsettes midler til vedlikehold av Utleiestiftelsens boliger på samme nivå som det er i dag. Som Utleiestiftelsen skriver i sin tilbakemelding, er det ikke foretatt investeringer i nye boliger i stiftelsen i perioden 2005 til 2020. Det betyr at det er en eldre boligmasse som trenger mer vedlikehold på et generelt grunnlag. Arbeidet med boligsosial handlingsplan og kartlegging av behov for boliger framover, vil deretter legge føringer for hvilke boliger som skal prioriteres på sikt.

Over tid er det ønskelig at det er tilstrekkelig med vedlikeholdsmidler til alle boligene som kommunen disponerer. Målet er boligene skal ha en nøktern, men god og forsvarlig standard. Rammene for vedlikeholdet fastsettes av bystyret. Endrede rammer til vedlikehold kan oppnås med at kommunen har en bedre tilpasset portefølje, det vil si selge uegnede boliger og redusere ledighet, øke inntekten fra utleie av boligene eller øke de kommunale bevilgningene. Ved en opphevelse av Utleiestiftelsene vil vedlikeholdet på kort sikt kunne økes med ca. 2 mill. kr i kommunal regi som beskrevet ovenfor.

I sin tilbakemelding skriver Utleiestiftelsen at: «Utleiestiftelsen har, i motsetning til kommunen, valgt å la leieboere kjøpe boligene de leier.» Dette har Utleiestiftelsen sett på som en viktig faktor for å skape trygghet for beboerne og ikke minst barn i familien, og Utleiestiftelsen har et ønske om at kommunen fortsetter denne praksisen.

Det er ikke riktig at kommunen ikke gir beboer muligheten til å kjøpe boligen de leier dersom de søker om det. Alle slike søknader vurderes individuelt, men det er forhold som må være avklart for at en kommunalt eid bolig skal kunne selges. Boligen må være seksjonert, og det er ikke alltid tilfellet da kommunen eier mange komplekser. Det er også flere boliger som har tilskudd eller lån fra Husbanken som forutsetter at boligen skal brukes til utleiebolig.

Kommunedirektøren er positiv til at leietakere som søker om å kjøpe boligen de leier skal få anledning til det, dersom forutsetningen for et salg er til stede. I den grad dagens praksis skal endres skal den videreutvikles og forsterkes som et boligsosialt virkemiddel. Dette vil inngå som tema i kommende Boligsosiale handlingsplan.

#### Konsekvenser for stiftelsens kreditorer

Utleiestiftelsen har langsiktig gjeld til Husbanken. Ved en opphevelse av Utleiestiftelsen vil gjeldsforpliktelsen overføres til Kristiansand kommune.

Utleiestiftelsens tilbakemelding er at dette er korrekt beskrevet.

#### Konsekvenser for ansatte i stiftelsen

Utleiestiftelsen har selv opplyst til kommunen at det er en ansatt i Utleiestiftelsen. Opphør av stiftelsen og overføring av aktiva og passiva til kommunen innebærer at det foreligger en virksomhetsoverdragelse etter arbeidsmiljøloven § 16-1. De ansattes rett til å få sine lønns- og arbeidsvilkår med seg over til kommunen vil i så fall reguleres av reglene i arbeidsmiljøloven kapittel 16.

Stiftelsen skriver i sin tilbakemelding at stiftelsen forventer at dersom Kristiansand kommune velger å legge ned stiftelsen, vil den ansattes lønns- pensjon og arbeidsvilkår bli ivaretatt.

#### Hvordan stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser skal overføres til kommunen Rettslig utgangspunkt

Vedtak om opphevelse skal meldes til Stiftelsesregisteret uten ugrunnet opphold, jf. § 55 b andre ledd første punktum. Når Stiftelsestilsynet har fått melding om vedtak om opphevelse skal det prøves om vedtaket er i samsvar med §§ 55 a til 55 c før vedtaket registreres i Stiftelsesregisteret. Dersom Stiftelsestilsynet finner at vedtaket ikke er i samsvar med de nevnte bestemmelsene, skal vedtaket nektes registrert, jf. § 55 d.

Når vedtak om opphevelse er registrert i Stiftelsesregisteret, inntreer følgende virkning: Stiftelsens eiendeler, rettigheter og forpliktelser er overført til kommunen, jf. § 55 e bokstav b.

#### *Overføring av eiendeler til kommunen*

Utleiestiftelsens egenkapital, i form av kontanter og verdipapirer, vil overføres til kommunen ved opphevelse av stiftelsen.

Utleiestiftelsen nevner i sin tilbakemelding at de forutsetter at stiftelsens kapital i form av bankinnskudd på opphevelses tidspunktet skal nyttes til samme formål som i dag, det vil si boliger for vanskeligstilte.

Kommunedirektøren støtter at Utleiestiftelsens kapital brukes til formålet. By- og stedsutvikling i samarbeid med Helse og mestring kan utvikle en plan over hvordan midlene best brukes til å vedlikeholde boliger som skal beholdes og nyttes til dagens formål framover i tid.

Hjemmelen til eiendommene eid av Utleiestiftelsen overføres til kommunen ved at det utstedes skjøte som tinglyses. Det må i den forbindelse betales tinglygingsgebyr på 585 kroner.

Hovedregelen er at alle må betale dokumentavgift ved tinglysning av dokument som overfører fast eiendom. Stortinget vedtok imidlertid i Stortingsvedtak om særavgifter for 2023 et fritak for dokumentavgift ved overføring av hjemmel til fast eiendom fra kommunal stiftelse til kommune, jf. forskrift 13. desember 2022 nr. 2205 om Dokumentavgift I § 2 første ledd bokstav l. Fritaket trådte i kraft 8. mai 2023, jf. forskrift 4. mai 2023 nr. 669.

#### *Overføring av rettigheter og plikter til kommunen*

Det foreligger ingen kjente rettigheter eller plikter.

Utleiestiftelsen gir i sin tilbakemelding opplysninger om to boligkomplekser, Bråvannstien 4-10 og Andøyveien 21 b-i, hvor hjemmelen til eiendommene ikke er overført til Utleiestiftelsen. Det er kun utstedt to generalfullmakter. Hjemmelen til disse to eiendommene vil ikke kunne overføres til kommunen som beskrevet i stiftelsesloven. Det må i tilfellet tinglyses skjøte og det vil påløpe dokumentavgift på 2,5 %, anslått til mellom 1,3 mill. kr og 1,5 mill. kr. Alternativt kan generalfullmakten transporteres til kommunen.

I første omgang mener kommunedirektøren det er hensiktsmessig at generalfullmakten transporteres til kommunen.

### **Stiftelse som organisasjon**

Den andelen av boligene som kommunen disponerer og som leies fra Utleiestiftelsen ligger utenfor kommunens direkte kontroll. En stiftelse har ingen eiere slik som for eksempel et aksjeselskap. Stiftelsen er et selveiende rettssubjekt. Hvis kommunen oppretter en stiftelse følger det av selvstendighetskravet at kommunen ikke lenger har råderett over verdien som er overført til stiftelsen. Bystyret kan derfor ikke utøve direkte styring overfor stiftelsens virksomhet. Den er heller ikke underlagt annen demokratisk kontroll.

Virksomheten rammes inn av stiftelsens formål, som skal komme frem av vedtektene. Det er Stiftelsestilsynet i Førde som fører tilsyn med styrene av stiftelser i Norge. Et styre i en stiftelse kan endre vedtektene, dvs beskrivelsen av stiftelsens formål, forutsatt at dette godkjennes av Stiftelsestilsynet. Kommunen, som oppretter, kan ikke endre vedtektene for en stiftelse.

## **Uttalelse fra rådene (Eldrerådet, Rådet for funksjonshemmede, Studentrådet og Ungdommens bystyre)**

Saken er presentert for Eldrerådet og Råd for funksjonshemmede. Rådene har behandlet saken i sine utvalg og deres vedtak følger saken.

## **Barn og unges interesser**

### **Medvirkning med innbyggere/brukerrepresentanter**

Saken er presentert for Eldrerådet og Råd for funksjonshemmede. Rådene har behandlet saken i sine utvalg og deres vedtak følger saken.

### **Klima- og miljøkonsekvenser**

Kommunedirektøren vurderer at en opphevelse av Utleiestiftelsen ikke vil føre til konsekvenser for klima- og miljø ut over dagens situasjon. Kommunen har i dag et kontraktsmessig ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommene. FDV-ansvaret vil videreføres ved en overføring av eiendommene fra Utleiestiftelsen til kommunen, og utføres i henhold til de miljøkrav som gjelder for kommunens øvrige eiendomsforvaltning.

## **HMS/Folkehelse**

### **Vurdering**

Kommunedirektørens innstilling i saken er at bystyret vedtar å oppheve Utleiestiftelsen. Kommunedirektørens konklusjon er basert på vurdering av følgende historiske, boligsosiale og økonomiske forhold:

- På 60- og 70-tallet opprettet flere kommuner boligstiftelser. Stiftelsene ble tildelt offentlige midler med boligsosialt formål. Boligstiftelsene ble knyttet tett opp mot kommunen som oppretter, og var en integrert del av det kommunale tjenesteapparatet. Kristiansand kommune opprettet Utleiestiftelsen i 1990 for å fremskaffe flere utleieboliger for vanskeligstilte boligsøkende, og samtidig benytte seg av Husbankens gunstige finansieringsordninger. Med stiftelsesloven av 2001 ble kravet om et klart skille mellom oppretter og stiftelsen lovfestet. Dette medførte at stiftelsenes rolle som redskap for kommunens boligpolitikk ble endret.
- En rekke kommuner har erfart at det å levere visse typer kommunale oppgaver gjennom stiftelser, i mange tilfeller har vist seg å ha uheldige konsekvenser. Det er blant annet fremholdt at utviklingen i regelverket knyttet til statsstøtte, tildeling av investeringstilskudd fra Husbanken og forsterkning av kommunens boligsosiale arbeid, har gjort det mer og mer krevende å drive det boligsosiale arbeidet gjennom en stiftelse. For flere kommuner har det vist seg at disse rammene fører til at hovedformålet med at kommunen opprettet stiftelsen ikke alltid lar seg realisere, og at stiftelsesformen reduserer det boligsosiale handlingsrommet til kommunen.
- Det er Stiftelsestilsynet, og ikke bystyret, som fører tilsyn med stiftelsen. For kommunedirektøren har det derfor vært viktig at en opphevelse av Utleiestiftelsen vil bidra til å styrke den demokratiske styringen og kontrollen med kommunens boligpolitikk. Kommunale utleieboliger er en viktig del av kommunens boligsosiale

arbeid. En tilbakeføring av formuesmassen fra Utleiestiftelsen til kommunen gir økt handlingsrom for bystyret til å disponere midlene på tjenestebehov i tråd med den demokratiske beslutningsprosessen.

For at kommunen på best måte skal bistå de som er mest vanskeligstilte på boligmarkedet i dag, vil det være hensiktsmessig å se boligressursene samlet. På den måten vil kommunen bedre kunne tilby riktige boliger ut fra behovet til de som er mest vanskeligstilt på boligmarkedet. En opphevelse av Utleiestiftelsen vil også gi større muligheter for å nyttiggjøre Husbankens virkemiddelapparat for hele boligporteføljen.

### **Konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

Kristiansand bystyre vedtar å oppheve Kristiansand kommunes stiftelse for utleieboliger, org. nr. 959 245 711.

# **Sak 108/23: Høringsuttalelse – revidering av lokal inntaksforskrift for Agder fylkeskommune**

## **Vedlegg**

Høringsuttalelse til lokal inntaksforskrift for Agder fylkeskommune fra ungdommens bystyre

VS\_ Høring - revidering av lokal inntaksforskrift for Agder fylkeskommune

Høringsdokument - revidering av lokal inntaksforskrift for Agder fylkeskommune

Lovspeil - revidert vs gjeldende lokal inntaksforskrift



Dato 30. august 2023  
Saksnr.: 2023017886-2  
Saksbehandler Eivind Eikeland  
Godkjent av Kristin Eidet Robstad  
Camilla Bruno Dunsæd

**Saksgang**  
Formannskapet

**Møtedato**  
13.09.2023

## Høringsuttalelse – revidering av lokal inntaksforskrift for Agder fylkeskommune

Forslag til vedtak

[Kristiansand kommune støtter endringer i § 1, 4, 5, 6, 10, 15, 28 og 29.](#)  
[Kristiansand kommune støtter ikke endringer av § 3 og anbefaler at nåværende modell 1 - nærskoleprinsippet, bør videreføres](#)

### Sammendrag

Bakgrunn for høringen er at fylkeskommunedirektøren mener det er nødvendig med noen justeringer av inntaksmodellen for å nå målene i Regionplan Agder 2030 og sikre barns beste og økt gjennomføring i videregående skole. For storregionen Kristiansand innebærer det styring av inntak etter geografi.

Kommunedirektøren mener det er viktig å fylle alle skolene i regionen for å gi et tilfredsstillende utbytte og dekke arbeidslivets behov. Kortere reisetid for elevene, at flere søkere får innfridd sitt førsteønske og behov for mindre segregering mellom skoler er gode argumenter for å gjennomføre et geografisk styrt inntak i Kristiansand. Samtidig etterlyser kommunedirektøren en rikere beskrivelse av utfordringsbildet, og en vurdering av om endring i tilbudsstrukturen kan være et tiltak som er bedre egnet for å få flere elever til å søke seg til randskolene enn geografisk styrt inntak gjennom tildeling av postnummerpoeng.

På bakgrunn av innspill fra elever vurderer kommunedirektøren at hensynet til elevenes frie skolevalg og at alle elever i kommunen skal ha like muligheter bør likevel veie tyngst i denne saken, og anbefaler at dagens nærskoleprinsipp der hele Kristiansand kommune er ett inntaksområde videreføres.

### Vedlegg:

Høringsuttalelse til lokal inntaksforskrift for Agder fylkeskommune fra ungdommens bystyre

VS\_ Høring - revidering av lokal inntaksforskrift for Agder fylkeskommune

Høringsdokument - revidering av lokal inntaksforskrift for Agder fylkeskommune

Lovspeil - revidert vs gjeldende lokal inntaksforskrift

## Saksutredning

### Om høringen

Kristiansand kommune mottok høringsbrevet 26.06.23 og høringsfristen var 05.09.23. Ettersom skolestart var 17.08.23 var det ikke mulig å hente innspill fra skoler og rekke politisk behandling med denne tidsfristen. Kristiansand kommune har derfor fått utsatt høringsfrist til 14.09.23. Oppvekstutvalget ble orientert i møte 22.08.23.

### Bakgrunn for saken

Nåværende inntaksforskrift ble vedtatt av Fellesnemnda 6.februar 2019 og trådte i kraft fra og med 01.01.2020. Fylkeskommunedirektøren ønsker en revidering av denne, og sender derfor ut forslag til endringer i lokal inntaks- og formidlingsforskrift på høring. Kommunedirektøren har involvert elever, lærere, yrkes- og utdanningsrådgivere og rektorer fra egne ungdomsskoler og PP-tjenesten for å hente innspill til høringssvar.

Lokal inntaks- og formidlingsforskrift er hjemlet i forskrift til opplæringsloven § 6-2 og § 6A-2, hvor det stilles krav til at hver fylkeskommune skal utarbeide egen inntaksforskrift og egen formidlingsforskrift. Det kan velges å samle disse i en forskrift og det er valgt i Agder.

I tråd med den gjeldende lokale forskriftens § 26 (ny § 29) er ikke alle paragrafene gjenstand for høring. Fylkeskommunedirektøren ber om innspill til følgende paragrafer: § 1, 3, 4, 5, 6, 10, 15, 28 og 29. Disse er enten nye paragrafer eller det er gjort vesentlige endringer fra gjeldende forskrift.

For å nå målene i Regionplan Agder 2030 og sikre barns beste og økt gjennomføring i videregående skole, mener fylkeskommunedirektøren at det er nødvendig med noen justeringer av inntaksmodellen for storregionen Kristiansand som innebærer styring av inntak etter geografi og utdanningsprogram.

### Utredning og konsekvenser

§ 1, 4, 5, 6, 10, 15, 28 og 29 er enten nye paragrafer eller har små endringer som følge av ny opplæringslov.

8 av 16 ungdomsskolene har gitt innspill til Kristiansand kommunes høringssvar, og elevene på 10. trinn har vært involvert og fått sagt sin mening.

Innspillene er i all hovedsak knyttet til § 3 *Agder fylkeskommune har inntak etter nærskoleprinsippet/geografisk styrt inntak.*

Nærskoleprinsippet i Agder har, siden det ble innført i 2020 ivaretatt de overordnede målene i Regionplan Agder 2030, og sikret barns beste og økt gjennomføring i videregående skole på en god måte. Nærskolemodellen sikrer også opprettholdelse av flere skoletilbud spredt i Agder, noe som også er av stor betydning for å dekke arbeidslivets behov i de ulike regionene.

Fylkeskommunedirektøren skriver i høringsdokumentet at nærskoleprinsippet etter dagens modell, fungerer best i de regionene som ikke har flere skoler som tilbyr samme utdanningsprogram. I Kristiansandsregionen har vi fem skoler hvor flere har overlappende tilbud. Vi har de tre sentrumsskolene Tangen videregående skole, Kristiansand Katedralskole Gimle og Kvadraturen videregående skole og randskolene Søgne videregående skole og Vågsbygd videregående skole. Mange søker seg til

sentrumsskolene på bekostning av randskolene. Dette fører til noen uheldige konsekvenser i storregionen Kristiansand som lang reisetid, at færre søkere får innfridd sitt førsteønske og en segregering mellom skoler.

Kommunedirektøren mener at beskrivelsen av utfordringsbildet er gjenkjennelig, og er enig i at vi er avhengige av å fylle alle skolene i regionen for å gi et tilfredsstillende utbytte og dekke arbeidslivets behov.

I arbeidet med justering av nærskolemodellen, har fylkeskommunedirektøren vurdert tre ulike modeller:

#### Modell 1: Nåværende modell – nærskoleprinsippet

Modellen ivaretar retten til fritt skolevalg for alle elever i Kristiansand kommune. De fleste elevene er opptatt av å fritt kunne velge hvilken skole de skal gå på, og 7 av 8 skoler har i sine innspill til kommunedirektøren derfor støttet denne modellen.

Modellen opprettholder et søkemønster som fører til segregering mellom sentrumsskolene og randskolene.

I høringsdokumentet pekes det på at modellen fører til at det er elever med lavest karakterpoeng som oftest får lang reisetid. Kommunedirektøren savner en rikere beskrivelse av problemstillingen, blant annet en beskrivelse av hvor mange elever dette gjelder.

Videre pekes det i høringsdokumentet på at modellen fører til at elever velger et yrkesfaglig utdanningsprogram for så å gå videre til vg3 påbygg for å få studiekompetanse i stedet for å gå ut i lære. Elevene opptar da verdifulle skole- og praksisplasser som de ikke nødvendigvis får brukt for i videre utdanning. Kommunedirektøren savner en rikere beskrivelse av denne problemstillingen, og en vurdering av om utfordringen kan løses gjennom å dimensjonere utdanningstilbudet annerledes i stedet for å ha styrt geografisk inntak.

#### Modell 2: Nærskoleprinsipp med unntak for Kristiansand kommune

Modellen innebærer styring av inntak etter geografi og utdanningsprogram og gir ikke elever i Kristiansand kommune mulighet til fritt skolevalg.

Modellen vil føre til kortere reisetid for elevene, at flere søkere får innfridd sitt førsteønske og bidra til mindre segregering mellom skoler. Et flertall av elevene fra Ve skole støtter denne modellen.

Elever fra Vågsbygd har i sine innspill fortalt at de ikke opplever Søgne videregående som en nærskole, men at sentrumsskolene er nærmere. Det er også et paradoks at elever fra Vågsbygd får nærskolepoeng til Søgne vgs., mens elever fra Søgne og Songdalen ikke får nærskolepoeng til Vågsbygd vgs.

Elever fra Finsland har også gitt innspill på at de opplever sentrumsskolene som sine nærskoler. Det er kortere reisetid til sentrum enn det er til Søgne for disse elevene. Elever fra Tinnheia og Hellemyr har gitt innspill på at inndelingen ikke gir dem samme muligheter til å gå på KKG som andre elever som går på Grim skole. Elevene reagerer på at inndelingen går på tvers av viktige strukturer i nærmiljøet som vennskap, foreldrenettverk og organiserte fritidstilbud.

Yrkes- og utdanningsrådgivere ved flere skoler uttrykker bekymring for at modellen kan føre til at mange elever vil søke seg til den skolen de ønsker å gå på, i stedet for det utdanningsprogrammet de ønsker, og at det vil øke sjansen for at flere dropper ut.

### Modell 3: Nærskoleprinsipp med to regioner i Kristiansand kommune

Modellen vil i likhet med modell 2 føre til kortere reisetid for elevene, at flere søkere får innfridd sitt førsteønske og bidra til mindre segregering mellom skoler. Modellen innebærer styring av inntak etter geografi og gir ikke alle elever i Kristiansand kommune mulighet til fritt skolevalg.

Elever i Vågsbygd har gitt innspill på at det er unaturlig at elever fra Andøya, Voie, Bråvann og Flekkerøy hører til både region vest og øst, mens de resterende områdene i Vågsbygd bare hører til region vest. Inndelingen går på tvers av viktige strukturer i nærmiljøet som vennskap, foreldrenettverk og organiserte fritidstilbud.

I likhet med modell 2 vil elever fra Tinnheia og Hellemyr ikke få samme muligheter som andre elever som går på Grim skole.

Bekymringen yrkes- og utdanningsrådgivere uttrykker for at modell 2 kan føre til at mange elever vil søke seg til den skolen de ønsker å gå på, i stedet for det utdanningsprogrammet de ønsker, gjelder også for modell 3.

### **Uttalelse fra ungdommens bystyre**

Ungdommens bystyre diskuterte høringsforslaget i sitt møte 22. august. De synes ikke noen av modellene er gode nok til både å ta vare på skolenes behov for å fylle sine plasser og elevenes behov for å ha et fritt valg, men har motvillig falt ned på at de støtter modell 2 (jf. vedlegg).

### **Barn og unges interesser**

Elevene på 10. trinn på ungdomsskolene har vært involvert i å gi tilbakemeldinger, og 8 av 16 skoler har gitt innspill til høringssvaret. Et klart flertall støtter modell 1: *Nåværende modell* – nærskoleprinsippet, på bakgrunn av at de vil ha rett til fritt skolevalg. Kommunedirektøren vil likevel bemerke at slik situasjonen er i dag, er det ofte elever med lavest grunnskolepoeng som ikke kommer inn på nærskolen og som får lang reisevei, og det kan tenkes at denne minoritetens stemme ikke har kommet tydelig fram i innspillene fra skolene.

Elevene løfter fram at det er mange elever ved skolene som har et ønske om å bli del av et nytt miljø og få nye impulser etter fullført grunnskole. For mange vil det å gå på videregående skole sentralt i Kristiansand være et første steg. Elevene fra tidligere Søgne og Songdalen kommune er særlig opptatt av dette. En endring i inntaksforskriften vil frata elevene denne muligheten.

Miljøskifte og mulighet til å etablere nye venner er viktig for mange elever. Noen elever frykter at utenforskap, intriger og låste konflikter skal følge med over i videregående skole, dersom de må fortsette å gå på en skole i sitt nærmiljø.

Flere elever er også opptatt av at alle innbyggere i Kristiansand kommune skal ha like rettigheter, og elever sier at de selv ikke har valgt hvor de bor. Elevene fra tidligere Søgne og Songdalen kommune er særlig opptatt av dette.

## **Klima og miljøhensyn**

Modell 2 og 3 vil føre til kortere reisevei, mindre transport og lavere klimautslipp.

## **Vurdering**

Kommunedirektøren vurderer at endringer i § 1, 4, 5, 6, 10, 15, 28 og 29 inneholder mindre språklige justeringer eller er nødvendige som følge av ny opplæringslov.

Kommunedirektøren vurderer at det i forslaget til endring av § 3 er gode argumenter for å gjennomføre et geografisk styrt inntak i Kristiansand etter modell 2 og 3. Hensynet til elevenes frie skolevalg og at alle elever i kommunen skal ha like muligheter bør likevel veie tyngst.

Fylkeskommunedirektøren skriver i høringsdokumentet at nærskoleprinsippet etter dagens modell, fungerer best i de regionene som ikke har flere skoler som tilbyr samme utdanningsprogram. Etersom det i Kristiansandsregionen er fem skoler hvor flere har overlappende tilbud, vurderer kommunedirektøren at å endre på tilbudsstrukturen kan være et tiltak som er bedre egnet for å få flere elever til å søke seg til randskolene enn geografisk styrt inntak gjennom tildeling av postnummerpoeng.

## **Konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

Kommunedirektøren støtter endringer i § 1, 4, 5, 6, 10, 15, 28 og 29.

Kommunedirektøren støtter ikke endringer av § 3 og anbefaler at nåværende modell 1 - nærskoleprinsippet, bør videreføres.

# **Sak 109/23: Atferdsregler etter friluftslovens §15 i Kristiansand - evaluering av ordning med camping på kommunale friområder**

## **Vedlegg**

Vedtak BYSTED, 31082023, Sak 153/23, Atferdsregler etter friluftslovens §15 i Kristiansand - evaluering av ordning med camping på kommunale friområder

Forslag til reviderte regler for camping i Kristiansand

Forskrift om atferdsregler etter friluftslovens § 15, Kristiansand kommune

Vedtak



Dato 9. august 2023  
Saksnr.: 2020107621-35  
Saksbehandler Trond Johanson  
Godkjent av Aase Margrethe Hørsdal  
Tone Iglebæk  
Camilla Bruno Dunsæd

### **Saksgang**

By- og stedsutviklingsutvalget  
Formannskapet

### **Møtedato**

31.08.2023  
13.09.2023

## **Atferdsregler etter friluftslovens §15 i Kristiansand - evaluering av ordning med camping på kommunale friområder**

Forslag til vedtak

[Formannskapet sender forslag til reviderte regler for camping på kommunale friområder på høring.](#)

### **Sammendrag**

I forbindelse med politisk behandling av atferdsregler etter friluftsloven 28.04.2021 ble det fattet vedtak om at Bystyret er positive til utvidet mulighet for camping på kommunale friområder, men ønsket ordningen evaluert etter 2 år.

Etter snaue 3 sesonger med den nye ordningen er det erfart en del utfordringer knyttet til åpning for camping på kommunale friområder, særlig i bolignære og mye brukte områder. Parkvesenet får gjentakende tilbakemeldinger på at områder brukes som campingplasser, ofte av tilreisende turister. Denne bruken fortrenger allmennhetens og lokalmiljøets bruk av bolignære friområder.

Atferdsregler etter friluftsloven er en lokal forskrift etter friluftslovens §15 og endring betinger høring og politisk vedtak i formannskapet som en endringsforskrift.

Kommunedirektøren anbefaler at ordningen med utvidet mulighet for camping på kommunale friområder revideres og foreslår at campingrestriksjoner på enkelte friområder sendes på høring.

## Bakgrunn for saken

I forbindelse med bystyrets behandling av atferdsregler etter frilufsloven 28.04.2021 ble det fattet vedtak om at Bystyret er positive til utvidet mulighet for camping på kommunale friområder, men ønsket ordningen evaluert etter 2 år.

På disse områdene har det siden 2021 vært tillatt med telting hele året, men med begrensning i skolens sommerferie. Begrensningen har vært at telting ikke har vært tillatt i tidsrommet 09.00 – 20.00. (Før 2021 var det ikke tillatt å campe i disse områdene).

Etter snaue 3 sesonger med den nye ordningen er det erfart en del negative konsekvenser med åpning for camping på kommunale friområder, særlig i bolignære og mye brukte områder. Parkvesenet får gjentakende tilbakemeldinger på at områder brukes som campingplasser, ofte av tilreisende turister. Denne bruken fortrenger allmenhetens og lokalmiljøets bruk av bolignære friområder. Camping medfører ofte utfordringer knyttet til slitasje og forsøpling da områdene ikke er opparbeidet for denne bruken. Det er spesielt områdene Paradisbukta ved Fagerholt, Topdalsstø, Fuglevik-Sømstranda, nedre deler av Baneheia og Odderøya hvor det har vært mange negative tilbakemeldinger på denne utvidede bruken.

Paradisbukta står det ofte opp til 15 telt, som heller ikke tas ned på dagtid, selv om det er tydelige infotavler på stedet som beskriver reglene på norsk og engelsk.

Ulempene med camping i bolignære friområder og mye brukte områder er at camping fortrenger ordinær bruk av viktige områder for nærmiljøet. Plenarealer er fylt opp med telt, partytelt og campingtilbehør som utelukker lek, rekreasjon og opphold for nærmiljøets brukere.

Camping på disse områdene medfører også en overbelastning på områdenes toalettkapasitet og renovasjonsfasiliteter. Ikke alle områder har toalett fasiliteter som gir konsekvenser i busker og kratt.



*Fotos fra Paradisbukta ved Fagerholt fredag formiddag 04.08.2023.*



*Telting i Baneheia, juni 2021*



*Paradisbukta ved Fagerholt, august 2023*

Ordningen med at telt og utstyr skal tas bort i skoleferien i tidsrommet 09.00 – 20.00 respekteres ikke. Parkvesenets driftsavdeling påpeker reglene overfor campere. Noen steder blir dette imøtekommet og camperne lover å fjerne telt, men ikke alltid. Teltene kommer ofte raskt opp igjen etter at driftsavdelingen har forlatt stedet.

Camperne er frustrerte over kompliserte regler i forhold til når teltet kan stå oppslått og når det må fjernes gjennom døgnet. Vi opplever også at teltstengene legges ned slik at teltet ikke står oppreist og publikum mener de ha rettet seg etter reglene.

Parkvesenet har ikke kapasitet til å være på alle områdene hver dag for å påse at regelverket overholdes, slik at det ofte er telt i friluftsområdene. Parkvesenets driftsavdeling har arbeidstid fra kl. 07.00 – 14.30 og det er ikke mulig innenfor ordinær arbeidstid å sjekke at telt ikke er slått opp før kl. 20.00.

For å få forutsigbare regler som er mulig å overholde må det vurderes om begrensningen i døgnet må fjernes og camping bare være tillatt på de områdene som tåler denne bruken, dvs. ikke på bolignære og mye brukte friområder.



*Rester etter camping i Baneheia, juli 2023*



*Rester etter camping i Baneheia, juli 2023*



*Opprydding etter camping i Baneheia, juli 2023*



*Rester etter camping i Baneheia, juli 2023*



*Camping på Odderøya, juni 2023*

Atferdsreglene er vedtatt som lokal forskrift etter friluftslovens §15. Endring i forskriften må høres og vedtas av formannskapet før de kan tre i kraft.

Med bakgrunn i 3 sesongers erfaring anbefaler kommunedirektøren at det høres forslag til endringsforskrift hvor camping på følgende områder ikke tillates (hele året):

- Baneheia
- Hamresanden friområde
- Bystranda
- Bertesbukta/Marviga/Roligheden
- Odderøya
- Galgebergtangem
- Storenes
- Sjøstrand (Møvigstranda og Karibukta)
- Sømstranda
- Fuglevikstranda
- Topdalsstø
- Jegersberg
- Helleviga/Romsviga
- Lauviga
- Langeviga
- Torvesanden
- Paradis v/Fagerholt
- Kvarenes og Buane

Det vil fortsatt være mulig å telte i kommunens utmark, inkludert Bymarka og Skråstadheia som tidligere.

Etter høring fremmes forslag til reviderte campingregler for sluttbehandling i formannskapet.

## **Konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

Formannskapet sender forslag til reviderte regler for camping på kommunale friområder på høring.

Vedlegg:

Forslag til reviderte campingrestriksjoner

Forskrift om atferdsregler etter friluftslovens § 15, Kristiansand kommune

Protokoll bystyret, 28042021

# **Sak 110/23: Høring av verneforslag for utvidelse av Timenes naturreservat i Kristiansand kommune**

## **Vedlegg**

Vedtak BYSTED, 31082023, Sak 154/23, Høring av verneforslag for utvidelse av Timenes naturreservat i Kristiansand kommune

Høringsdokument

Utvidelse av Nedre Timenes naturreservat

Forslag til utvidelse - oversikt



Dato 7. august 2023  
Saksnr.: 2023019263-3  
Saksbehandler Trond Johanson  
Godkjent av Aase Margrethe Hørsdal  
Tone Iglebæk  
Camilla Bruno Dunsæd

**Saksgang**

By- og stedsutviklingsutvalget  
Formannskapet

**Møtedato**

31.08.2023  
13.09.2023

## Høring av verneforslag for utvidelse av Timenes naturreservat i Kristiansand kommune

Forslag til vedtak

1. Formannskapet er positiv til utvidelse av Timenes naturreservat
2. Formannskapet anmoder om at avgrensningen justeres i vest slik at portal til VA-tunell ikke innlemmes i naturreservatet

Statsforvalteren i Agder har sendt på høring forslag til verneplan for opprettelse/utvidelse av 12 naturreservater i Agder. For Kristiansand sin del omfattes forslaget utvidelse av Timenes naturreservat.

Utvidelsen av Nedre Timenes er en mindre utvidelse av eksisterende verneområde. Utvidelsen innebærer en grensejustering nordvest i eksisterende naturreservat, og vil bidra til en bedre arrondering av verneområdet. Utvidelsesområdet har vernekvalliteter som bygger opp under de eksisterende verneverdiene som knytter seg til gammel eikeskog.

Ordringen omfattes av ordningen med frivillig vern, dvs. grunneier er positiv til utvidelsen av verneområdet.

Utvidelse er ikke i konflikt med annen arealbruk i området dersom avgrensningen endres i vest slik at portal til VA-tunell ikke berøres.

## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

Viser til mottatte høring på utvidelse av Timenes naturreservat i Kristiansand kommune.

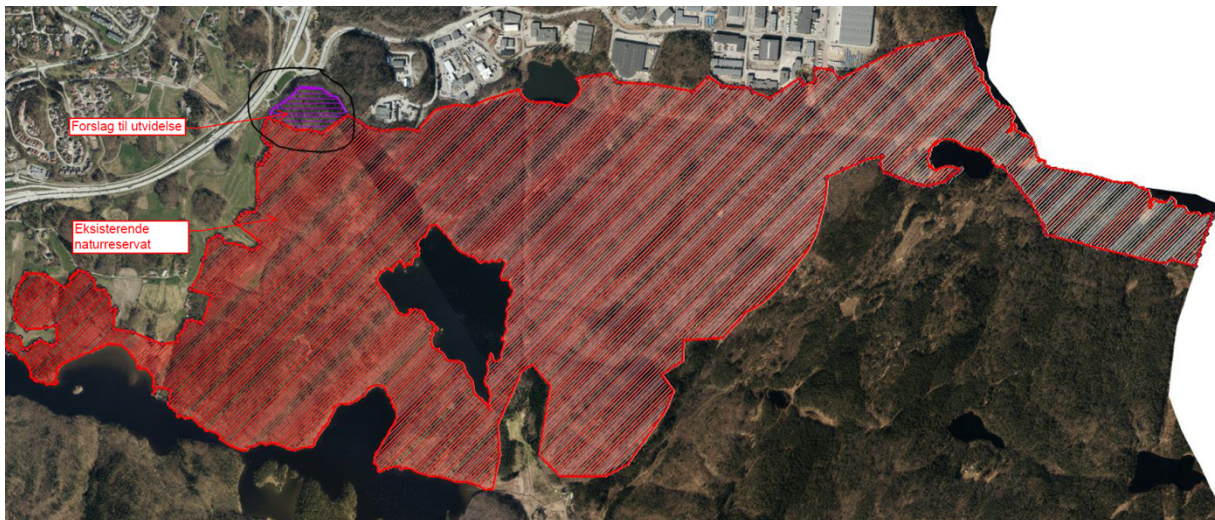
Dette er en mindre utvidelse på 23.974 m<sup>2</sup> av eksisterende verneområde som er på 2.249 dekar.

Utvidelsen innebærer en grensejustering nordvest i eksisterende naturreservat, og vil bidra til en bedre arrondering av verneområdet.

Utvidelsesområdet har verne kvaliteter som bygger opp under de eksisterende verneverdiene som knytter seg til gammel eikeskog.

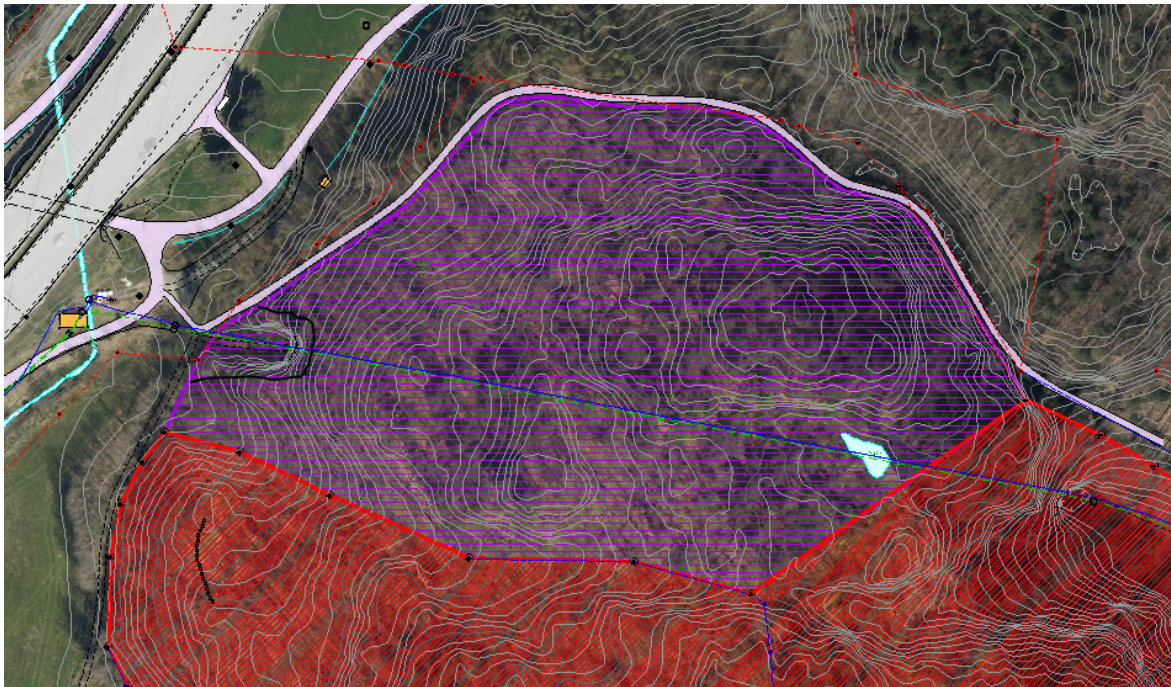
Verdivurderingen oppgis å ta utgangspunkt i en rekke kriterier som områdets urørthet, forekomst av død ved og gamle trær, treslagsvariasjon, rikhet, arrondering og forekomster av sjeldne og trua arter.

Kristiansand kommune er positiv til utvidelsen som er på høring. Dette vil bidra til nasjonalt mål om økt vern av natur.



*Oversikt over Timenes naturreservat og foreslått utvidelse i nord-vest*

Det er eksisterende VA-anlegg i området som søkes utvidet. Disse ligger i tunell gjennom området. Tunellportalen er i vest. Her er det gjort terrenginngrep i form av sprengningsarbeider. Kristiansand kommune foreslår at selve tunellportalen tas ut av verneforslaget og at ny grense følger svart linje påtegnet illustrasjonen under. Eksisterende trase for VA-anlegg er vist i utsnittet under med blå og grønn stiplet linje.



Overikt over utvidelse av Timenes naturreservat. Eksisterende VA-ledninger er vist med blå og grønn stiplet linje. Svart heltrukket linje er Kristiansand kommunes forslag til endret vernegrense slik at tunellportalen til VA-ledninger ikke inngår i naturreservatet.

Vi legger til grunn at utvidelsen ikke er til hinder for drift og vedlikehold av kommunal vann- og spillvannsledning med tilhørende anlegg som ligger i verneområdet. Dette løses ved at eksisterende vernebestemmelser for naturreservatet som ivaretar dette også vil gjelde for utvidelsen.

#### Forholdet til kommunale planer

Området ligger i LNF-områder i gjeldende kommuneplan. Arealformålet er samme i forslag til ny kommuneplan.

Berørt areal er omfattet av reguleringsplan for Sørlandsparken, Plan-id 893 med reguleringsformål henholdsvis friluftsområde og friområde. Utvidelse av verneområdet er ikke i konflikt med planens arealformål.

Området i Nedre Timenes ligger innenfor området Drangsvann-Nygård som er kategorisert som et svært viktig friluftslivsområde i temakartet for «Regional plan for idrett, friluftsliv og fysisk aktivitet 2014-2029». Området ligger også i tilknytning til kartlagt stinett i øst.

Forslag til utvidelse av verneområdet berører ikke Nygårdsveien som er en mye brukt turvei.

Statens vegvesen uttaler at foreslåtte utvidelse er ikke i konflikt med E18.

### **Konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

1. Formannskapet er positiv til utvidelse av Timenes naturreservat
2. Formannskapet anbefaler at avgrensningen justeres i vest slik at portal til VA-tunell ikke innlemmes i naturreservatet

Vedlegg:

Høringsbrev

Oversikt Timenes naturreservat med forslag til utvidelse

Oversiktskart over eksisterende naturreservat

# **Sak 111/23: Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Strømme delfelt N1 & N2**

## **Vedlegg**

Vedtak NÆR, 05092023, Sak 45/23, Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Strømme delfelt N1 & N2

Signert utbyggingsavtale N1+N2

Kjøpsavtale kommunen N2

Kjøpsavtale tilleggsareal



Dato 18. august 2023  
Saksnr.: 2022027044-12  
Saksbehandler Kay Christian Jørgensen  
Godkjent av Harald Eiof Karlsen  
Tone Iglebæk  
Camilla Bruno Dunsæd

**Saksgang**

Nærings- og eierskapsutvalget  
Formannskapet

**Møtedato**

05.09.2023  
13.09.2023

## Sluttbehandling av utbyggingsavtale for Strømme delfelt N1 & N2

Forslag til vedtak

[Forslag til utbyggingsavtale for Strømme delfelt N1 & N2, datert 21.03.2023 vedtas.](#)

### Sammendrag

Planområdet ligger på Strømme, nord for Liane Ringvei. Oasen Skole Strømme er midlertidig etablert her.

I vestre del av området er det regulert tomt til tjenesteyting og her bygges Oasen Skole. Østre del av planområdet foreslås en reguleringsplan som åpner for to alternative utbygginger. Det kan etableres enten boligformål eller sykehjem/omsorgssenter/barnehage.

Detaljreguleringen ble vedtatt 17.11.2021 og det ble startet opp forhandlinger om utbyggingsavtale august 2022. Avtaleforslaget ble framforhandlet etter at plan for området ble vedtatt.

Utbygger er ansvarlig for at arealer innenfor angitt utbyggingsområde skal planlegges og opparbeides i samsvar med vedtatt plan. Utbyggingsområdet vil i hovedsak bygges ut i 2 trinn, vestre del med Oasen skole bygges ut først, deretter området BKB1 mot øst med sykehjem, omsorgssenter, barnehage eller boliger. Utbyggingsavtalen knytter de 2 ulike områdenes rekkefølgebestemmelser til ferdigstillelsesdatoer med tilhørende garantistillelse.

Utbygger har rekkefølgekrav til to områder utenfor planområdet.

- 1.Oppgradering av kvartalslekeplass på eiendom gnr/bnr 61/550 ved Ronatoppen.
- 2.Oppgradering av ledningsstrek inn mot pumpestasjon i Søylekilen og etablering av nød volum på samme pumpestasjon.

Utbygger betaler bidrag til kommunen for pkt.1 og utbygger gjennomfører selv innen angitt frist (01.06.2024) tiltaket i pkt. 2. Forutsetningene er avklart med ingeniørvesenet og parkvesenet.

Vedlegg:

- Signert utbyggingsavtale N1+N2
- Kjøpsavtale kommunen N2
- Kjøpsavtale tilleggsareal

## **Saksutredning**

### **Bakgrunn for saken**

Planområdet ligger på Strømme, nord for Liane Ringvei. Oasen Skole Strømme er nå midlertidig etablert her. I vestre del av området reguleres tomt for Oasen Skole Strømme. Det er planlagt oppstart av skole høsten 2023

Østre del av planområdet er regulert til kombinert formål som gir mulighet for etablering av to alternative utbygginger. Det kan etableres enten boligformål eller sykehjem/omsorgssenter/barnehage.

Plankartet for den østre delen gir en fleksibilitet gjennom kombinert formål. Men framtidig utbygging her er ivaretatt på en akseptabel måte ved at situasjonsplaner er knyttet opp i bestemmelser. Funksjoner og bruk for begge alternativer vil ikke gi naboer vesentlige negative konsekvenser. Utbyggingsavtalen krav til bidrag til oppgradering av kvartalslek utenfor området knyttes opp til å gjelde etablering av alternativet boliger i området BKB1.

Vestre del med Oasen skole Strømme vil bli opparbeidet først.

Området inngår i en tidligere soneplan for utvikling av Søm, Strømme/Korsvik området med en rammeplan fra 1977, forhold tilkommet i ny regulering (Strømme delfelt N1 og N2 17.11.2021) danner grunnlag for utarbeidelse av utbyggingsavtale for planområdet.

Forhandling om utbyggingsavtale ble innledet høsten 2022, avtaleforslaget er framforhandlet i tråd med vedtatt reguleringsplan og vedtatt utbyggingspolitikk.

### **Utbyggingspolitikk**

Kommunens vedtatte utbyggingspolitikk er lagt til grunn for drøftelsene og avtalen som er framforhandlet. Utbygger er gjort kjent med sin forpliktelse til å sikre seg rettigheter til de arealene som skal bygges ut eller er nødvendig for utbyggingen. Kristiansand kommune har inngått egen avtale med utbygger, denne ligger ved saken.

Kristiansand kommune opprettholder gjennom avtalen, muligheten til å kunne bruke sin forkjøpsrett på eventuelle boliger/leiligheter i området.

### **Rekkefølgekrav og økonomiske konsekvenser**

Utbyggingsområdet har rekkefølgekrav til oppgradering av VA-anlegg utenfor området, det skal oppgraderes ledninger inn mot pumpestasjon i Søylekilen og etableres nød-volums løsning på samme pumpestasjon. Kravet løses ved at utbygger gjennomfører tiltaket selv innen gitt frist (01.06.2024). Det er stilt garantibeløp pålydende 2 000 000,- for tiltaket. Ingeniørvesenet har innarbeidet dette i hovedplan for vann og avløp.

Det er også rekkefølgekrav til oppgradering av kvartalslekeplass ved Ronatoppen nord for området. Kravet løses ved innbetaling av et bidrag fra utbygger til Kristiansand kommune på Kr. 400 000,-. Parkvesenet i Kristiansand gjennomfører arbeidet med oppgraderingen, det er stilt garanti for beløpet. Øvrige rekkefølgekrav løses av utbygger i tråd med reguleringsplanen, utbyggingsavtalen viser tidsfrister og rekkefølge på gjennomføring.

I henhold til standard politikk er det forutsatt bankgarantistillelse for opparbeidelse av offentlige anlegg før det kan gis igangsettingstillatelse til de ulike fasene i utbyggingen. Slik garanti er stilt til kommunen.

## **Uttalelse fra rådene (Eldrerådet, Rådet for funksjonshemmede, Studentrådet og Ungdommens bystyre)**

Avtaleutkastet er sendt på høring til rådene ved den ordinære utsendelsen av avtalen på offentlig ettersyn. Det har ikke kommet kommentarer til forslaget.

## **Barn og unges interesser**

Avtaleforslaget følger opp løsninger i foreslått reguleringsplan. Det vurderes at barn og unges interesser er godt ivaretatt gjennom reguleringsplanen.

## **Overføring av arealer**

Utbygger er orientert om hvilke typer arealer som etter utbyggingen skal overføres hefte og vederlagsfritt til kommunen. Overtakelsesavtale med kart vil avklare hvilke arealer dette er, og hvilke av disse arealene kommunen skal forestå framtidig drift og vedlikehold av. Det er utarbeidet foreløpig overtakelseskart i henhold til gjeldende reguleringsplan. Dette følger utbyggingsavtalen (bilag 8).

## **Klima- og miljøkonsekvenser**

Utbyggingsavtalen følger opp og legger til rette for realisering av foreslått utbygging i detaljreguleringsplanen for Strømme felt N1 og N2. Klima og miljøkonsekvensene fremgår av reguleringsplanen. Utbyggingsavtalen vurderes å ikke påvirke klima- og miljøkonsekvensene utover dette.

## **Avgrensning av avtalen**

Utbyggingsavtalen omfatter reguleringsplanområdet. I tillegg omfatter avtalen

1. Oppgraderingen av vann- og spillvannsanlegget og etablering av nødvolum ved Søylekilen pumpestasjon utenfor planområdet.
2. Oppgradering av kvartalslekeplass på eiendommen gnr/bnr 61/550 ved Ronatoppen.

## **Høring av avtaleforslaget**

Avtaleforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden fra 20.04.2023 til 20.05.2023. Orientering om høringen av avtaleforslaget ble sendt til berørte grunneiere og naboer, offentlige myndigheter og kommunens råd. Det kom ingen uttalelser til avtaleforslaget.

I høringsperioden er det avklart at utbygger selv gjennomfører rekkefølgekrav om oppgradering av pumpestasjon m.m. ved Søylekilen innen satt frist 01.06.2024.

Avtalen er signert av utbygger og tilhørende garantier er stilt til Kristiansand kommune.

## **Vurdering og konklusjon**

Avtalen legger til rette for gjennomføring av utbygging av området Strømme delfelt N1 & N2 i tråd med vedtatt reguleringsplan. På bakgrunn av slik det er beskrevet i saken anbefaler Byutviklingsdirektøren at forslag til utbyggingsavtale vedtas.

# **Sak 112/23: Sak om salg av parkeringshus**

## **Vedlegg**

Vedtak BYSTED, 31082023, Sak 155/23, Sak om salg av parkeringshus

Vedtak NÆR, 05092023, Sak 46/23, Sak om salg av parkeringshus

Vedtak byst, 20092023, Sak 160/23, Sak om salg av parkeringshus

Vedlegg 1 Alternative økonomiske vurderinger

Vedlegg 2 2023012465-3 Vedtak NÆR, 06062023, Sak 30\_23, Sak om salg av parkeringshus 3260691\_1\_1



Dato 31. juli 2023  
Saksnr.: 2023012465-4  
Saksbehandler Wibekke Syvertsen  
Godkjent av Tone Iglebæk  
Camilla Bruno Dunsæd

### Saksgang

By- og stedsutviklingsutvalget  
Nærings- og eierskapsutvalget  
Formannskapet  
Bystyret

### Møtedato

31.08.2023  
05.09.2023  
13.09.2023  
20.09.2023

## Sak om salg av parkeringshus

Forslag til vedtak

Bystyret vedtar at det ikke skal avhendes kommunalt parkeringshus i Kvadraturen nå. Dette av hensyn til kommunens mulighet til å drive en aktiv og situasjonstilpasset parkeringspolitikk som støtter opp under ønsket byutvikling, og en markedsmessig vurdering av det fremtidige inntektspotensialet.

Konsekvensene av vedtaket innarbeides i økonomiplanen 2024-2027.

### Sammendrag

Bystyret vedtok i forbindelse med budsjettbehandlingen i desember 2021 å selge et parkeringshus for å nedbetale kommunens gjeld. Denne posten ble lagt inn for budsjettåret 2024.

Kommunedirektøren fremmet sak om salg av parkeringshus våren 2023. I møte 6.6.2023 vedtok Nærings- og eierskapsutvalgets at saken sendes tilbake til administrasjonen. Før ny politisk behandling skulle det utarbeides økonomiske analyse for alternative investeringer av salgssum, og mulig fremtidig reduksjon i finanskostnader. Saken fremmes nå på nytt med oppdatert informasjon.

Det er viktig at parkeringspolitikken henger sammen med den øvrige byutviklingen. Hovedmålene i Kvadraturplanen for utvikling av city-delen er flere arbeidsplasser, butikker og byliv og mindre biler på gateplan. Grepene med en høyere andel kontor, handel og annen publikumsrettet virksomhet i city-delen av Kvadraturen er i ferd med å bli realisert. Utviklingen i kvartal 1, 2, 7, 8, 14, 21, Quadrum og Nybyen bidrar til mange nye kontorarbeidsplasser og handelslokaler og trøkket på parkering vil øke. Til sammen er det regulert for anslagsvis 5000 nye arbeidsplasser i city-delen. I tillegg kommer nye boliger, samt pågående utbygging av Kanalbyen og fremtidig utvikling av Lagmannsholmen.

Selv om kommunen har en tydelig policy på at parkering i sentrum skal være for handel, service og byliv, vil det være behov for parkering til bolig og arbeidsplasser (besøkende og tjenestebiler). Slottet og Gyldengården har en god beliggenhet for disse kundegruppene og spiller en stadig viktigere rolle. Husene har godt belegg og det

forventes at presset på husene blir større. Ved et eventuelt salg mister kommunen muligheten til å holde andelen besøksparkering oppe.

Et annet viktig element i byplanleggingen er at sentrale områder i dagens parkeringshus eller et av de mindre husene i sin helhet kan tilrettelegges for sykkelparkering. Dette vil kunne få flere til å velge et miljøvennlig fremkomstmiddel som er kommunens overordnede mål. Offentlig eide parkeringshus sentralt gir også mulighet for å tilrettelegge bildelingsordninger.

Økonomiske beregninger med Slottet parkeringshus som eksempel, er gjennomført for salg eller fortsatt eierskap. Resultatet viser at i et 20 års perspektiv vil det lønne seg å beholde parkeringsanlegget i forhold til et salg, når salgssummen benyttes til nedbetaling av gjeld. Avhengig av rentenivået dreier det seg om netto inntekter på 62-77 mill. kr over 20 år, basert på inntektsprognosen i 2023 (oppdatert med regnskapsdata for 1. halvår).

Energiverksfondet har en gjennomsnittlig årlig avkastning på 4,5% siden oppstarten i 2003. Prognosen for netto parkeringsinntekter gir en gjennomgående høyere kontantstrøm for hvert eneste år i perioden sammenlignet med å investere salgssummen i Energiverksfondet. Total fri kontantstrøm i perioden er 37,2 mill. kr høyere enn avkastningen fra dette fondet. Dessuten gir fortsatt eierskap et vesentlig bidrag til å utøve en aktiv parkeringspolitikk.

Kommunedirektøren anbefaler å ikke selge parkeringshus i Kvadraturen nå. Hovedbegrunnelsen for det er at man ved salg av parkeringshus svekker muligheten til å utøve en aktiv parkeringspolitikk. Dessuten viser de økonomiske beregninger at det er mer fordelaktig med fortsatt eierskap av parkeringshuset med årlige inntekter til bykassa. For å kunne drive aktiv parkeringspolitikk må man kunne styre pris, tidspunkt for innkreving og hvor stor andel av plassene som skal være kundeparkering (korttidsparkering) og hvor mye som skal være faste leieplasser (næring og boliger). Dette kan gjøres gjennom eierskapet til parkeringshus og gateparkering, og kommunen må ha en forholdsmessig stor andel av den offentlige parkeringen i Kvadraturen for å kunne påvirke politikken. Erfaringsmessig har vi sett at når bystyret mener parkeringsregimet har blitt for dyrt for innbyggerne, eller ønsker å stimulere til annen bruk, vedtas føringer for politikken. De allmenne tilgjengelige kommunale parkeringsplassene er kommunens eneste dynamiske virkemiddel innen parkeringspolitikken, for å regulere tilgjengelighet med privatbil på et politisk ønsket nivå.

Dersom bystyret likevel ønsker å gjennomføre salg har kommunedirektøren rangert husene etter betydning for parkeringspolitikken (1 har størst betydning for parkeringspolitikken og sikre publikum god tilgjengelighet og akseptabel pris):

1. Slottet
2. Gyldengården
3. Kilden

De øvrige parkeringshusene i kommunalt eie er:

- Tangvall (del av offentlig tilgjengelig kjøpesenterparkering)
- Børsen (arbeidsplasser)
- Elvegata (arbeidsplasser og boligparkering)
- Kongens senter (arbeidsplasser og boligparkering)

Dersom bystyret likevel ønsker å legge et parkeringshus ut for salg anbefales følgende vedtak:

Bystyret ber kommunedirektøren starte en prosess for salg av Kilden parkeringshus. Et eventuelt fremforhandlet salg skal forelegges bystyret for godkjenning.

Vedlegg 1: Alternative økonomiske vurderinger

Vedlegg 2: Vedtak NÆR, 06062023, Sak 30-23 Sak om salg av parkeringshus

## Saksutredning

### Bakgrunn for saken

Bystyret vedtok følgende tiltak i desember 2021 i forbindelse med økonomiplan 2022-2025: *Kristiansand – et godt sted å leve for alle:*

*Salg av kommunalt p-hus, i 2024, for 100 mill. kroner*

Kommunedirektøren fremmet sak om salg av parkeringshus våren 2023. I møte 6.6.2023 vedtok Næring og eierskap følgende, se protokoll i vedlegg 2:

*Saken sendes tilbake til administrasjonen. Før saken legges frem for politisk behandling skal det utarbeides økonomiske analyse for alternative investeringer av salgssum og mulig fremtidig reduksjon i finanskostnader.  
(5/2)*

Saken fremmes nå på nytt med oppdatert informasjon.

Gatebruks- og parkeringspolitikken er ganske lik i alle de største byene i Norge. Gateparkering fjernes og erstattes med mer miljøvennlige formål. Gateparkeringen erstattes med å plassere disse inn i hus eller under bakken. Kristiansand og Kvadraturen skiller seg noe ut, med i tillegg å satse målrettet med stor utvikling innen arbeidsplasser/næring og boliger med minimale etableringer av parkeringsplasser. Dette medfører ytterlig press på parkeringsbehovet sammenlignet med andre byer. Kristiansand kommune har i dag hånd om 62 % av parkeringsplassene for allmenheten. Noe som er noe lavere enn de største byene i Norge med unntak av Oslo. Oslo har hatt en utvikling der private aktører har styring på pris (meget høy), noe som gjør at det lønner seg ikke å betale parkeringsavgiften, da sannsynligheten for å få en parkeringsbot er mer lønnsomt for kunden. Parkeringsforvaltningen har da ingen intensjon og prisene er usosiale.

### Dagens situasjon/status:

Dagens parkeringsmuligheter i kvadraturen for allmenheten:

	Parkeringsplasser som forvaltes av kommunen	Parkeringsplasser som forvaltes av private	Sum totalt for allmenheten
Gateparkering	1386		1386
Parkeringstomter	434	360	794
Parkeringshus	1522	1686	3208
<b>Sum</b>	<b>3342</b>	<b>2046</b>	<b>5388</b>

Antall private parkeringsplasser som er en del av bygårder og kvartaler er ikke kartlagt.

Ca.17 % av plassene kommunen forvalter på tomter og i hus, gjør kommunen for andre. Eksempelvis: 140 parkeringsplasser i Gyldengården eies av andre, men forvaltes av kommunen som ett helhetlig anlegg.

Administrasjonen har fulgt opp bystyrets vedtak om å redusere antall gateparkering jf. gatebruksplanen. Videre er antall offentlige parkeringstomter redusert, grunnet transformasjon gjennom byggeprosjekter. Antall parkeringsplasser i og rundt kvadraturen, som forvaltes av kommunen, er redusert med 629 plasser fra 2020 til 2022. Ytterlig reduksjon jf. gatebruksplanen vil forekomme i årene fremover.

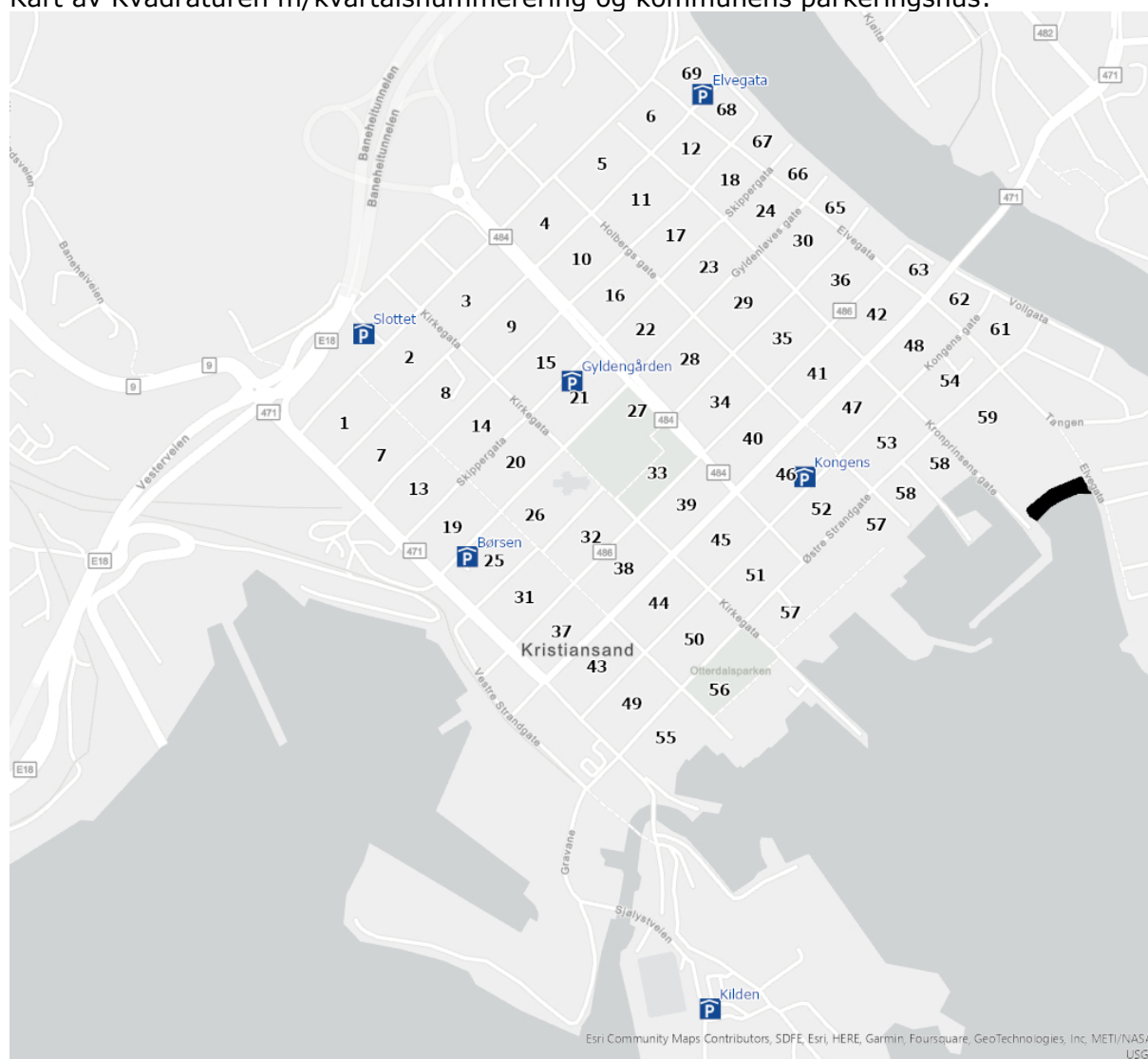
Økt og endret aktivitet i kvadraturen samt lovendringer, har også medfører endringer på gateparkering. Mange parkeringsplasser er de senere år omdisponert til: varelevering, nedgravde avfallscontainere, samt HC-, MC-, Taxi-, sykkel- og ladeplasser.

I samme periode har aktiviteten i Kvadraturen og presset på alle parkeringsplasser økt.

Alle kommunens leieplasser i parkeringshusene er utleid, og er fordelt slik pr mars 2023:

	Kommunens tjenestebiler	Næringskunder	Private kunder og beboer	Sum leieplasser	Totalt antall plasser
Slottet	2	140	17	<b>159</b>	395
Gyldengården	78	21	5	<b>104</b>	311
Kilden		52	8	<b>60</b>	381
Elvegata og Kvartal 6	48	53	250	<b>351</b>	356
Børsen		55	4	<b>59</b>	59
Kongensgate senter		4	16	<b>20</b>	20
Sum	128	325	300	<b>753</b>	1522

Kart av Kvadraturen m/kvartalsnummerering og kommunens parkeringshus:



Parkeringshusene Elvegata (inkludert Kvartal 6), Børsen og Kongensgate senter er lukkede parkeringsanlegg, og er i dag forbeholdt til leietakere.

Parkeringshusene Slottet, Gyldengården og Kilden er åpne hus for kortidsparkerende, og har derfor en mindre andel leieplasser.

Gyldengården og Slottet er mest sentralt for kortidsparkerende i Kvadraturen, og er tidvis fullt på dagtid og nærmer seg sin maksgrense på belegg. Kilden har nylig fått avgift for el-biler og harmoniserte timesatser. Kilden har i en overgang noe kapasitet.

Dagens prismodell i parkeringshusene er tilpasset ulike brukergrupper, og kan justere etter ønske om prioritering. Månedspris er tilpasset næringsdrivende, bildeling, pendlere og beboere, døgnpris er tilpasset besøkende til byen, og timepris er tilpasset handlende i kvadraturen.

Priser i parkeringshus i Kvadraturen pr. 20.4.2023, inklusiv merverdiavgift:

		Måned	% diff	Døgn	% diff	Time	% diff
Kommune	Lavest	<b>1 165</b>	<b>0</b>	<b>175</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	<b>0</b>
	Høyest	1 690	45	175	0	26	0
Privat	Lavest	1 570	35	165	-6	30	15
	Gjennomsnitt	2 232	92	230	31	38	44
	Høyest	2 950	153	295	69	64	146

Kristiansand har lave priser på dagtid, sammenlignet med eksempelvis andre byer.

- Domkirkehallen i Stavanger koster kr. 34,- per time, og makspris kr. 270,-
- Grieg- og Kloster garasjen i Bergen koster kr. 46,- per time, og makspris kr. 280,-
- Trafikktorget Oslo sentrum koster kr. 120,- per time og makspris kr. 690,-

## Juridisk grunnlag

Dagens delegasjonsmyndighet gir Kristiansand kommune ved Parkeringsenheten, myndighet til å forvalte og kontrollere parkering langs offentlige gater og vei (gateparkering).

Private parkeringsforvaltere har kun myndighet til å forvalte på avgrensede parkeringsplasser og -hus, og kan derfor sees på som privatrettslig eierinteresse.

Offentlig parkeringsforvaltning har et større ansvar for å ivareta tilgjengelighet og sirkulasjon, slik at flest mulig brukergrupper i samfunnet får tilgang til parkeringstjenesten. Privatrettslig eierinteresse kombineres derfor med offentlig forvaltning langs gater og vei, for å skape denne tilgjengeligheten for allmenheten.

Private har ikke samme ansvar for helheten i samfunnet, og kan fint privatisere egne parkeringsplasser. Det er derfor ingen garanti for fremtiden hvordan private ønsker å forvalte dagens og fremtidig plasser for allmenheten.

Kommuneplanens arealdel setter overordnede maksimumkrav til parkering. Videre setter plan- og bygningsloven krav om parkering i regulering- og byggesaker.

## Økonomiske konsekvenser

### Salg av parkeringshus

Dagens markedspris for parkeringsplasser i hus, forventes å ligge på ca. kr. 335.000, - per plass.

Parkeringshusene som kommunen forvalter i dag har noe ulik kvalitet, grunnet byggeår og vedlikehold. Videre foreligger det ulike særegenheter som tinglyste heftelser, delt eierskap og avtaler med lengre oppsigelsestid, som vil svekke markedsinteressen samt

reduere forventet markedspris. Forventet markedspris på kommunens parkeringshus vil være fra ca. 315.000,- eller lavere per plass.

Med dette som bakgrunn anslås forventet markedspris i dag per hus å være:

	Antall plasser	Pris per plass i kroner	Forventet markedspris totalt i kroner
<b>Store parkeringshus med høy forventet salgsverdi</b>			
<b>Slottet</b>	<b>395</b>	<b>278.478,-</b>	<b>110.000.000,-</b>
Gyldengården, kommunens eierandel	171	263.158,-	45.000.000,-
Kilden	381	314 960,-	120.000.000,-
<b>Parkeringshus med lav forventet salgsverdi</b>			
Elvegata			
Kvartal 6			
Børsen			
Kongensgate senter			
Tangvall Arena	50	380.000,-	19.000.000,-

Samlet sett for øvrige parkeringshus anslås markedspris å være opp til 150 mill. kroner. Derav 19 mill. av disse er oppfølging av tidligere vedtak i Søgne, om kjøp av 50 parkeringsplasser i nybygd sameieanlegg på Tangvall. Overtagelse er nå i 2023.

Nylig økning av renter kan påvirke forventet markedspris på kort sikt.

Det forventes en høyere aktivitet og økt innbyggertall i Kvadraturen og senterområdene i årene fremover. Selv om det er ønskelig at bilbruken reduseres er det grunn til å tro at parkeringsarealene vil bli et knapphetsgode. Markedsverdien på parkeringsarealer forventes derfor å stige mer enn andre formålsarealer.

### **Nedbetaling av gjeld og alternativ investering**

Dersom antatt salgsverdi på 110 mill. kr disponeres til nedbetaling av gjeld, sammenlignes sparte renter og avdrag med bortfall av netto inntekt ved salg av parkeringsanlegget. Dette skjer i løpende priser. Bykassens gjennomsnittlige lånerente utgjør f.t 3,28% og gjennomsnittlig avdragstid utgjør om lag 30 år. Beregningene opererer med renter som er 0,5% lavere enn dagens gjennomsnittlige lånerente og 0,5% høyere enn dagens gjennomsnittlige lånerente.

Alle etterfølgende beregninger gjelder Slottet parkeringshus, se vedlegg 1.

Anslått salgsbeløp på 110 mill. kr er basert på beregninger utført av areal og eiendomsutvikling. Det legges videre til grunn samlet netto inntekt på 192,5 mill. kr de neste 20 år (løpende priser). Det er lagt til grunn en årlig prisjustering på 2,5% som er vanlig i kommunes økonomiplan.

Beregningene viser at det er lønnsomt med fortsatt eierskap av parkeringshuset fremfor nedbetaling av gjeld, i forhold til resultateffekten på bykassens drift i et 20 års perspektiv. Dette gjelder alle de aktuelle rentealternativene og utgjør 62-77 mill. kr i løpet av 20 år, jf. vedlegg 1.

### **Resultat for bykassens drift- akkumulerte beløp**

Beløp i 1000 kr

	2024-2028	2024-2033	2024-2038	2024-2043
Rente nivå 3,28%	4 438	17 091	38 643	69 865
Rente nivå 2,78%	7 005	21 766	44 968	77 381
Rente nivå 3,78%	1 871	12 416	32 318	62 348

Det er også gjort en alternativsvurdering ved en plassering av et eventuelt salgsbeløp likt Energiverksfondet (gjennomsnittlig årlig avkastning 4,5%) - hva må da salgssummen være for å få samme netto inntekt (192,5 mill. kr) som ved fortsatt kommunalt eierskap de neste 20 år? Beregninger viser at da må salgssummen være 136,4 mill. kr.

Prognosen for netto parkeringsinntekter gir en gjennomgående høyere kontantstrøm for hvert eneste år i perioden sammenlignet med å investere salgssummen på 110 mill. kr i fond. Total fri kontantstrøm i perioden er 37,2 mill. kr høyere enn avkastningen fra fond. Kommunedirektøren har vurdert det slik at risikoen ved å investere i kapitalmarkedene uansett er høyere enn risikoen ved å drifte egne parkeringsanlegg. Dette innebærer dermed at alternativet med å investere en antatt salgssum i fond, fremdeles vil fremstå som det minst lønnsomme alternativet.

### Inntekspotensialet i egne parkeringshus:

Budsjettert overskudd på parkeringstjenesten for 2023 er etter behandling av 1.tertial 19,2 mill. kr, 3 mill. kr mer enn opprinnelig budsjettert.

Forventet inntekt fra parkeringshus med dagens prismodell i et 20 år perspektiv, i mill. kr uten merverdiavgift:

	Budsjetter inntekt 2023	Inntekter 2024-2043, prisvekst 2,5% pr. år	Netto budsjettet 2023	Netto 2024-2043, prisvekst 2,5% pr. år
<b>Slottet</b>	<b>8,25</b>	<b>223</b>	<b>6,19</b>	<b>170</b>
<b>Slottet ***</b>	<b>9,40</b>	<b>246</b>	<b>7,40</b>	<b>192,5</b>
Gyldengården	7,31	196	2,88	83
Kilden*	**5,77	*200	**3,79	*150
Elvegata og Kvartal 6	2,82	80	1,63	51
Børsen	1,11	33	0,94	30
Kongensgate senter	0,25	7	0,15	4,5

\*Kilden parkeringshus har nylig fått avgift også for el-biler, samt harmonisert timesatser. Grunnet generelt press på parkeringsplasser samt utbygging i området, så forventes det at Kilden parkeringshuset vil ha sammenlignbare inntekter som Gyldengården og Slottet.

\*\* Budsjettjustert med 1.tertial.

\*\*\* Inntektsprognose i Slottet basert på regnskap første halvår 2023.

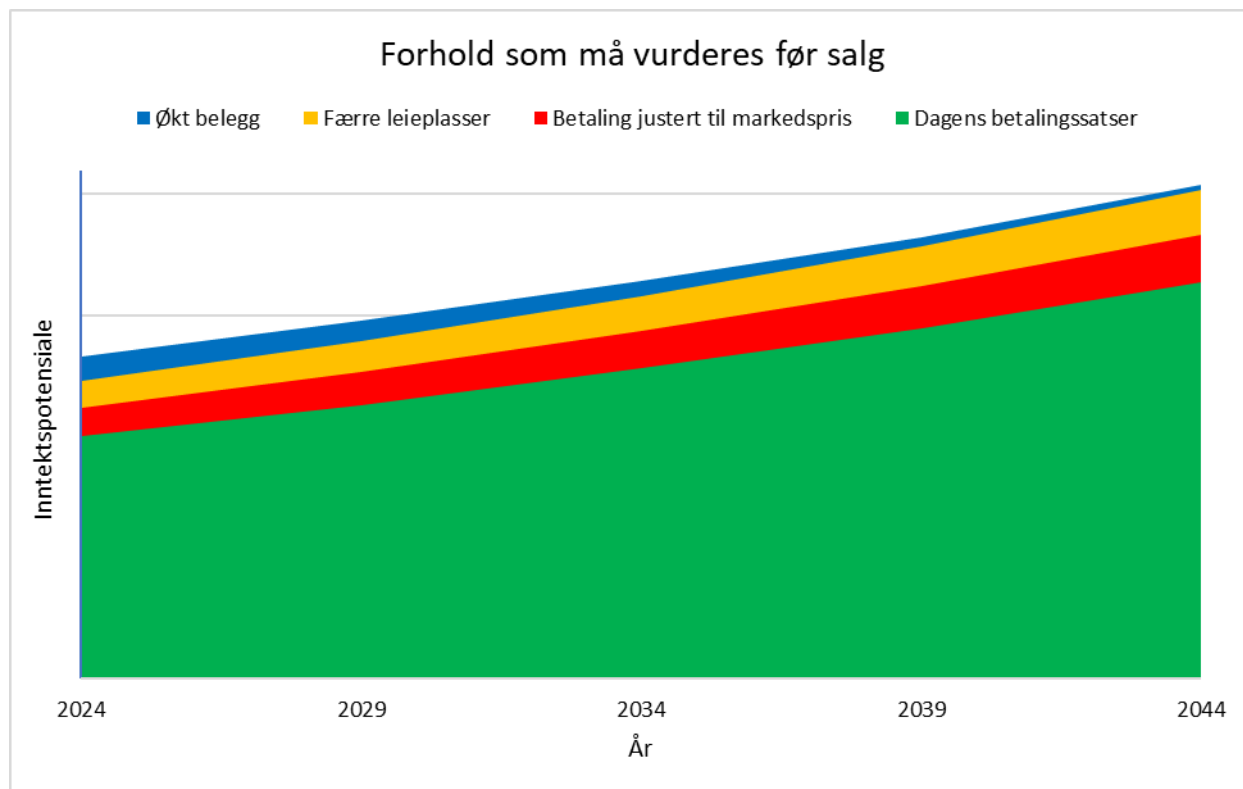
Kommunen bestemmer selv prisene på offentlige parkering, og vil ved et eventuelt salg miste kontroll over tilgjengelighet og priser. Det må forventes en økning av pris for parkering ved salg til private.

Med dagens prismodell på kommunal parkering, vil alltid korttidsparkerende gi mer inntekt enn langtidsleie. Etablering av næringskunder i Kvadraturen har behov for en forutsigbarhet for sin etablering, da spesielt om næringen har behov for kjøretøy for sitt virkeområde (tjenestebiler). Det er en målsetting for kommunen å ha en rett miks av korttid og langtidsplasser. Allmenne hensyn som kundeparkering og eventuelle bildeleordninger blir prioritert.

Inntekspotensialet i mill. med dagens priser, sammenlignet med gjennomsnitt markedspris i kvadraturen:

	Budsjettert inntekt 2023	Inntektsprognose basert på regnskap første halvår 2023	Inntekspotensialet gjennomsnitt markedspris private
Slottet	8,2	9,4	11,7
Gyldengården	7,2	7,8	10,3
Kilden	5,8	5,8	8,2

Dette viser at kommunen har inntekspotensialet på 9 mill. (jf. budsjett 2023) i egne åpne hus med å øke prisene til gjennomsnitt markedspris. Gjør man det samme i de lukkede anleggene, vil potensialet øke ytterligere. Når forventet økt press inntreffer kan ytterlige potensiale være å omprioritere til flere korttidsplasser samt øke døgn og makspris. Dette også for å stimulere til mer klimavennlig arbeidsreise. Det anbefales da å sette tydelig prioritering på hvilke brukergrupper som skal tilbys leieplass, da etterspørselen vil være større enn tilgjengelige plasser. Ingen av disse justeringene vi skape usosiale priser for publikum (også sammenlignet med andre byer), men bidrar ytterlig til endring av reisevaner.



Figuren over viser hvilke forhold som påvirker inntekspotensialet i parkeringshus.

Et eventuelt salg av parkeringshus for å betale ned på den kommunale gjelden, vil gi en kortsiktig gevinst. I tillegg er også Slottet parkeringshus det mest økonomisk lønnsomme parkeringshuset i kommunen i dag. Slottet parkeringshus har en budsjettert netto inntekt på 6,2 mill. kroner i 2023, mens prognose hittil i år viser en økning til ca. 7,4 mill. kroner.

Kommunens innbyggere og næringsliv vil være bedre tjent i fremtiden, med at kommunen har tilgjengelig parkeringsplasser og at prisene ikke blir usosiale. Videre er kommunen tjent med å sikre inntekter som enten kan forvaltes til andre nødvendige offentlige formål, eller ha mulighet til å omdisponere arealene til andre viktige samfunnsformål.

Parkeringsenheten har daglig/ukentlig henvendelser vedørende ønske om leie av parkeringsplasser.

### **Vurdering og Konklusjon (jf. forslag til vedtak)**

Det er viktig at parkeringspolitikken henger sammen med den øvrige byutviklingen. Hovedmålene i Kvadraturplanen for utvikling av city-delen er mer arbeidsplasser, butikker og byliv og mindre biler på gateplan. Grepene med en høyere andel kontor, handel og annen publikumsrettet virksomhet i city-delen av Kvadraturen er i ferd med å

bli realisert. Utviklingen i kvartal 1, 2, 7, 8, 14, 21, Quadrum og Nybyen bidrar til mange nye kontorarbeidsplasser og handelslokaler og trøkket på parkering vil øke. Av større virksomheter som er lokalisert her kan Å energi, Telia, Rambøll og fylkeskommunen nevnes. Til sammen er det regulert for anslagsvis 5000 nye arbeidsplasser i city-delen. I tillegg kommer nye boliger. Når kanalbyen er ferdig utbygd, vil det komme rundt 800 nye boliger. Vi kan forvente tilsvarende antall på Lagmannsholmen gitt bystyrets ambisjon om at det også skal tilrettelegges for mange arbeidsplasser og byliv. Selv om kommunen har en tydelig policy på at parkering i sentrum skal være for handel, service og byliv vil det være behov for parkering til bolig og arbeidsplasser (besøkende og tjenestebiler). Slottet og Gyldengården har en god beliggenhet for disse kundegruppene og spiller en stadig viktigere rolle. Husene har godt belegg og det forventes at presset på husene blir større. Ved et eventuelt salg mister kommunen muligheten til å holde andelen handels/besøksparkering oppe.

Et annet viktig element i byplanleggingen er at sentrale områder (nær inn-/utganger i eller en etasje) i dagens parkeringshus eller et av de mindre husene i sin helhet kan tilrettelegges for sykkelparkering. Det bør tilrettelegges for låsing og lademuligheter. Dette vil sannsynligvis ikke være så inntektsbringende som parkering for privatbiler, men vil kunne få flere til å velge et miljøvennlig fremkomstmiddel som er kommunens overordnede mål.

Med mange kontorarbeidsplasser lokalisert tett ved hverandre øker sannsynligheten for at man kan få til bilpoolordninger for bedrifter i nærheten av virksomhetene. Offentlig eide parkeringshus sentralt gir mulighet for å tilrettelegge dette på en effektiv og publikumsvennlig måte.

Dersom bystyret likevel ønsker å gjennomføre salg har kommunedirektøren rangert husene etter betydning for parkeringspolitikken (1 er høyeste betydning for parkeringspolitikk):

1. Slottet fordi lokasjonen er sentral til næring og handel i city-delen
2. Gyldengården fordi lokasjonen er sentral til næring og handel i city-delen
3. Kilden fordi lokasjonen betjener kulturinstitusjoner, aktivitet- og turområdet på Odderøya, samt etter hvert stort boligområde

De øvrige parkeringshusene i kommunalt eie er:

- Tangvall (del av offentlig tilgjengelig kjøpesenterparkering)
- Børsen (arbeidsplasser)
- Elvegata (arbeidsplasser og boligparkering)
- Kongens senter (arbeidsplasser og boligparkering)

Kommunedirektøren anbefaler å ikke selge parkeringshus i Kvadraturen nå. Hovedbegrunnelsen for det er at man ved salg av parkeringshus svekker muligheten til å utøve en aktiv parkeringspolitikk. Dessuten viser de økonomiske beregninger at det er mer fordelaktig med fortsatt eierskap av parkeringshuset. For å kunne drive aktiv parkeringspolitikk må man kunne styre pris, tidspunkt for innkreving og hvor stor andel av plassene som skal være kundeparkering (korttidsparkering) og hvor mye som skal være faste leieplasser (næring og boliger).

Dette gjøres gjennom eierskapet til parkeringshus og gateparkering, og kommunen må ha en forholdsmessig stor andel av den offentlige parkeringen i Kvadraturen for å kunne påvirke politikken. Erfaringsmessig har vi sett at når bystyret mener parkeringsregimet har blitt for dyrt for innbyggerne, eller ønsker å stimulere til annen bruk, vedtas føringer for politikken. De allmenne tilgjengelige kommunale parkeringsplassene er med andre ord kommunens eneste dynamiske virkemiddel innen parkeringspolitikken for å regulere tilgjengelighet med privatbil på et politisk akseptabelt nivå.